



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

## **RELAZIONE TECNICA URBANISTICA**

(ex artt.40 comma 3, 34 e 37 della LR 38/99)

### **PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PER LA VALORIZZAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA DEL “COMPENDIO TOR VERGATA” VIA DI PASSO LOMBARDO - ROMA**

-----



30-05-2025

## INDICE

<b>1</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AREA.....</b>	<b>3</b>
1.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE .....	3
1.2	REGIME PROPRIETARIO E CONSISTENZA CATASTALE.....	5
1.3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
<b>2</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SINTESI QUADRO VINCOLISTICO.....</b>	<b>13</b>
2.1	PTPR - PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE.....	13
2.1.1	<i>Indirizzi, prescrizioni e disciplina d'uso per il paesaggio</i> .....	13
2.1.2	<i>Disciplina dei beni paesaggistici</i> .....	15
2.1.3	<i>Indirizzi per la valorizzazione del paesaggio regionale</i> .....	19
2.2	PTPG – PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE .....	20
2.3	PRG – PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA.....	22
2.3.1	<i>Variante alle NTA (adottata con D.A.C 169 del 11/12/2024)</i> .....	24
2.4	PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPENSORIO DI TOR VERGATA.....	27
2.5	PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO (PGTU ROMA CAPITALE).....	31
2.6	PIANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS) .....	32
2.7	PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	34
2.8	ASSETTO IDROGEOLOGICO E GEOLOGICO VEGETAZIONALE .....	35
2.8.1	<i>Carta di sintesi dell'usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio</i> .....	43
2.9	VINCOLO AEROPORTUALE .....	44
<b>3</b>	<b>STATO DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>46</b>
3.1	ATTUAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO UNIVERSITARIO TOR VERGATA .....	46
3.2	ATTUAZIONE PREVISIONI DEL PIANO URBANO PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE - PUMS NEL PP.....	48
3.3	LA "CITTÀ DELLO SPORT" .....	50
3.4	I PROGETTI GIUBILARI E LE ALTRE ATTIVITÀ POSTE IN ESSERE DALL'AGENZIA DEL DEMANIO E DAL MIC .....	53
3.4.1	<i>Intervento n.73</i> .....	55
3.4.2	<i>Intervento n.74</i> .....	56
3.4.3	<i>Intervento n.75</i> .....	57
<b>4</b>	<b>MOTIVAZIONE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>60</b>
<b>5</b>	<b>PROPOSTA DI SVILUPPO INTEGRATO E LA VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO DI TOR VERGATA .....</b>	<b>62</b>
5.1	PRECISAZIONI CIRCA IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI .....	71
<b>6</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>73</b>
<b>7</b>	<b>ELABORATI GRAFICI.....</b>	<b>73</b>

## 1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

### 1.1 Localizzazione Territoriale

Il compendio è situato nel quadrante Est del Comune di Roma, all'interno del territorio del Municipio VI, collocato nella periferia est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare sul lato Sud della Via Casilina ed è posizionato lungo la diramazione Roma-Sud dell'autostrada A1, in posizione pressoché baricentrica rispetto al G.R.A. e alla fermata Tor Vergata della linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli.

L'area dista circa 25 km dal centro di Roma, 11 Km dall'aeroporto di Ciampino e 37 da quello di Fiumicino.

Nel territorio municipale sono presenti importanti servizi quali il Policlinico Tor Vergata, il Policlinico Casilino, l'Università di Tor Vergata, oltre a vari centri direzionali e poli di ricerca, come il Polo scientifico e di innovazione di Frascati, il Centro Donato Menichella della Banca d'Italia e il Centro Ricerche INAIL di Monte Porzio Catone.

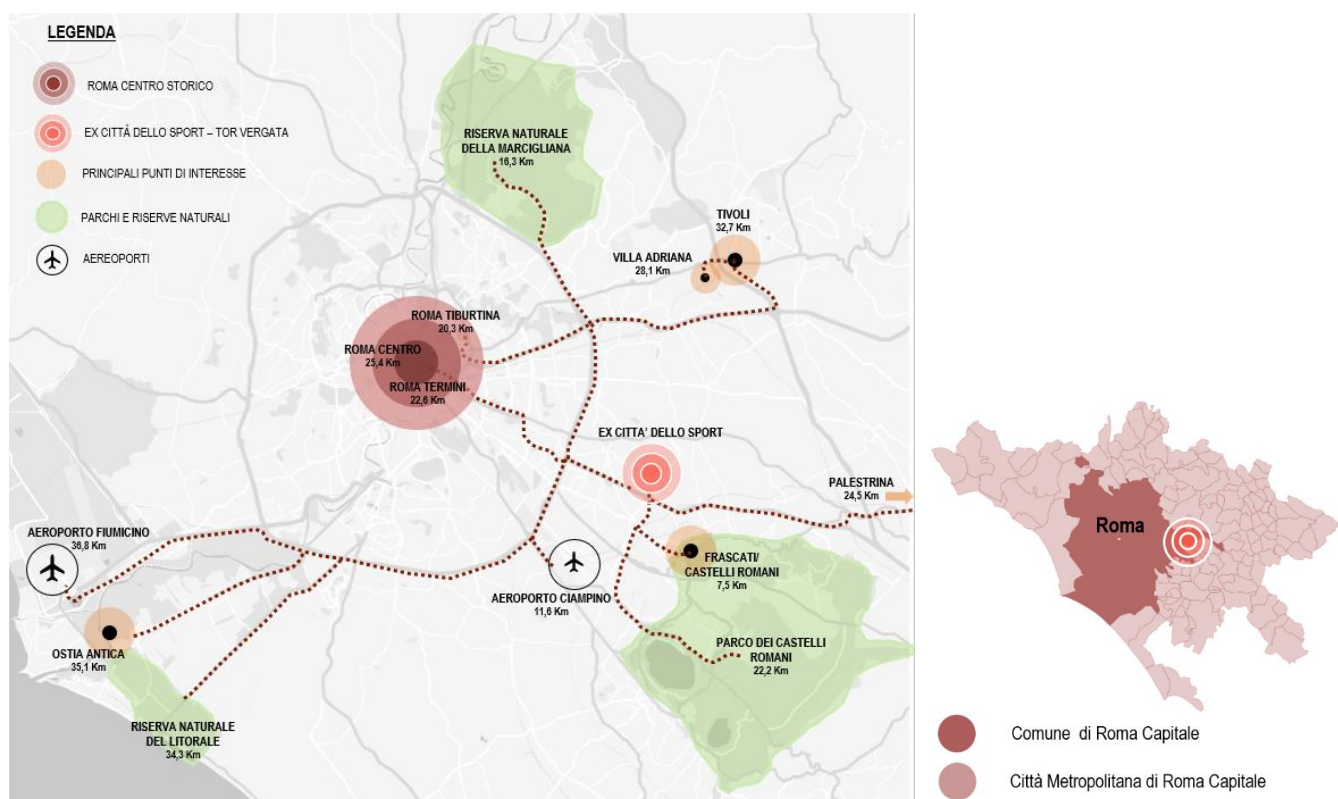
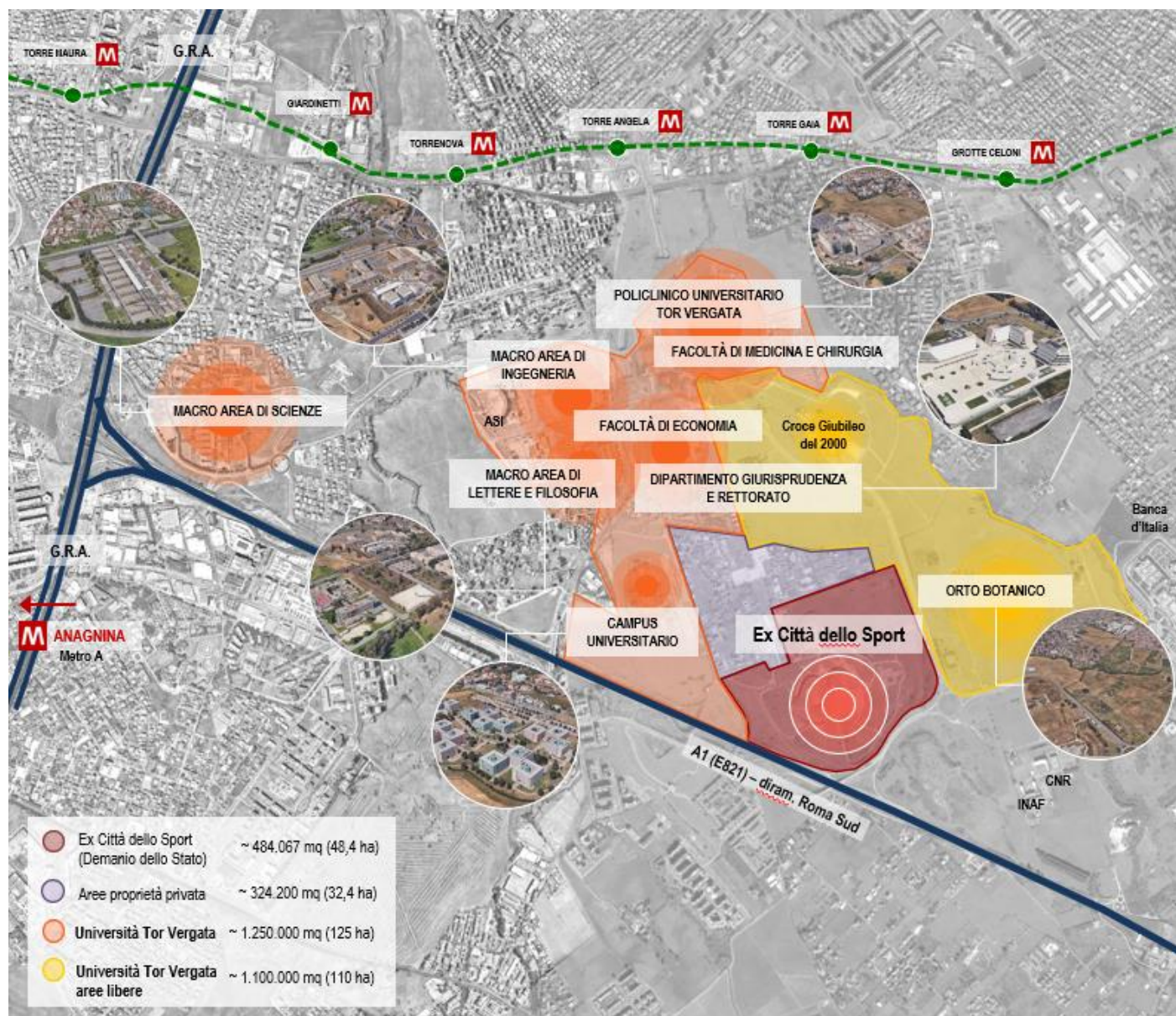


Figura 1 - Principali connessioni a scala urbana

Oltre al Campus Universitario di 125 ettari, le altre aree limitrofe sono costituite da un'area di proprietà privata di circa 32,4 ettari, con prevalenza di residenze e housing universitario e da un'area di circa 82 ettari destinata ad Orto Botanico, affiliato alla Società Botanica Italiana.







## 1.2 Regime proprietario e consistenza catastale

Il compendio è pervenuto allo Stato a seguito di atto pubblico rep. 3593 del 26.03.2021, registrato in Roma, n. 10219 serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1 (Registro generale n. 39155 – Registro particolare n. 27090), con cui l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata", per dare esecuzione alla L.178/2020, ha ceduto all'Agenzia del Demanio, che lo ha acquisito ai sensi dell'art.65 del D.Lgs 300/99, con imputazione al Patrimonio dello Stato, il diritto di proprietà sul compendio immobiliare denominato "Città dello Sport" sito nel Comune di Roma, località Tor Vergata, in parte con sovrastanti manufatti, unitamente a tutte le opere già realizzate e unitamente ai progetti già sviluppati per la loro realizzazione.

Con verbale del 25/05/2021 la Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio ha formalmente preso in possesso il compendio, da parte dell'università di Tor Vergata.

L'area oggetto d'intervento è individuata al Catasto dei Terreni ai fogli 1038, 1039, 1044 (come da figura di seguito riportata).



Figura 2 - Immagine di Inquadramento catastale (Sovrapposizione aerofotogrammetria e mappa catastale)

Di seguito le particelle con la relativa superficie catastale, presenti nell'atto di trasferimento e gli estratti di mappa, con cui il compendio risulta censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Roma:

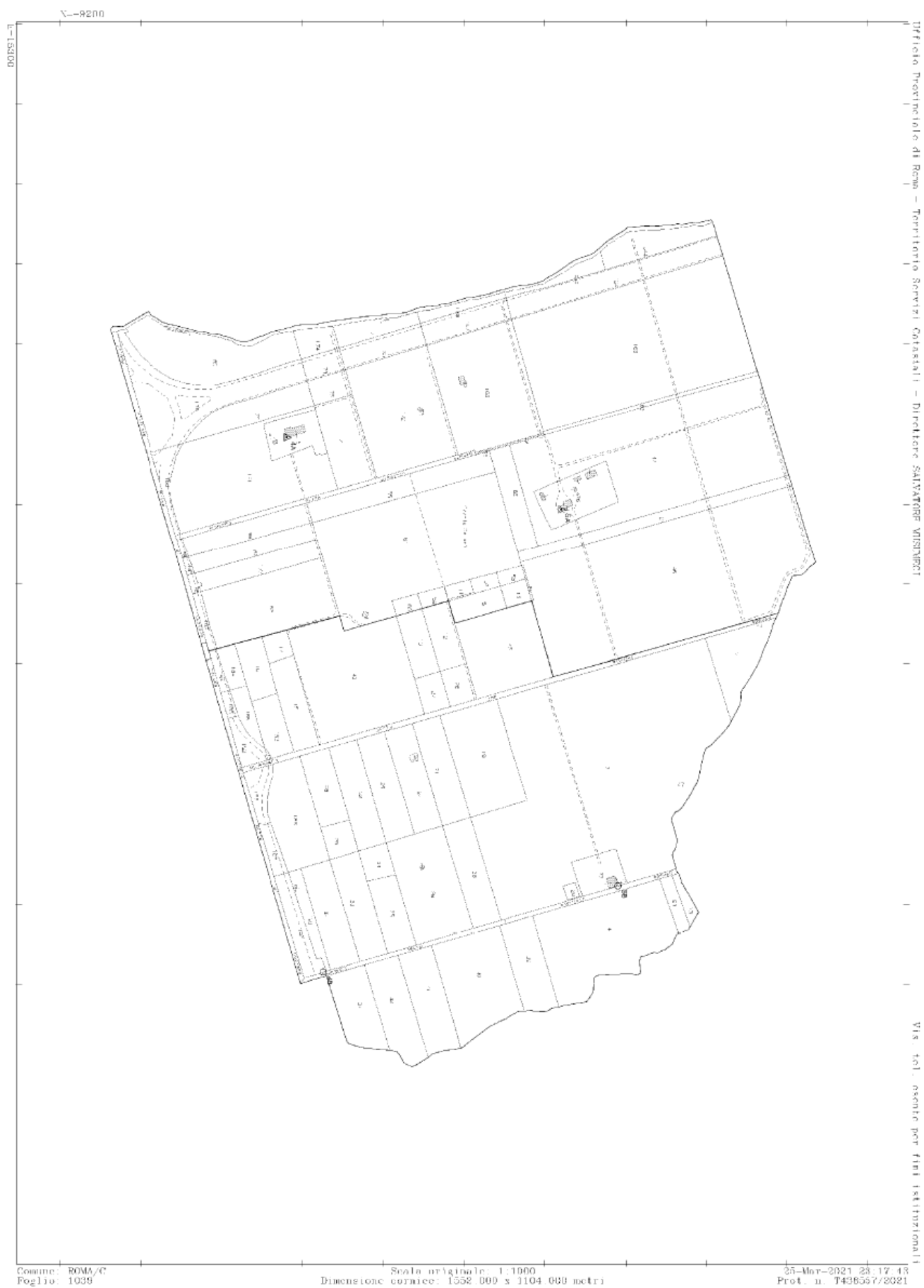
Catasto terreni						
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1038 C.T.	2			8945,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	56			287,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	57			455,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	58			130,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	59			388,00 mq	Demanio dello Stato	fabbricato diruto
	60			165,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	61			213,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	62			16,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	113			17,00 mq	/	ente urbano
	360 AA			14597,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	360 AB			172040,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo irriguo
	423 AA			15937,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	423 AB			11000,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo irriguo
	642			11231,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	644			3435,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	646	soppressa e sostituita con	1123	41,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1124	8384,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	648			68730,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	650	soppressa e sostituita con	1103	802,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1104	7149,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
652	soppressa e sostituita con	1105	1286,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo	
		1106	4,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo	
		1107	12674,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo	
1084			130359,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo	
totale foglio 1038 C.T.			468285,00 mq	Demanio dello Stato	prevalentemente seminativo	
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1039 C.T.	168			1162,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	171			2217,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	174			1594,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	180			10561,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	1545			1398,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
totale foglio 1039 C.T.			16932,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto	
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1044 C.T.	473			613,00 mq	Demanio dello Stato	canneto
	475			454,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
totale foglio 1044 C.T.			1067,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto, canneto	

Catasto fabbricati			
foglio	particelle	classe	intestazione
1038 C.F.	113	D9	Demanio dello Stato

Tabella 1 – dati catastali











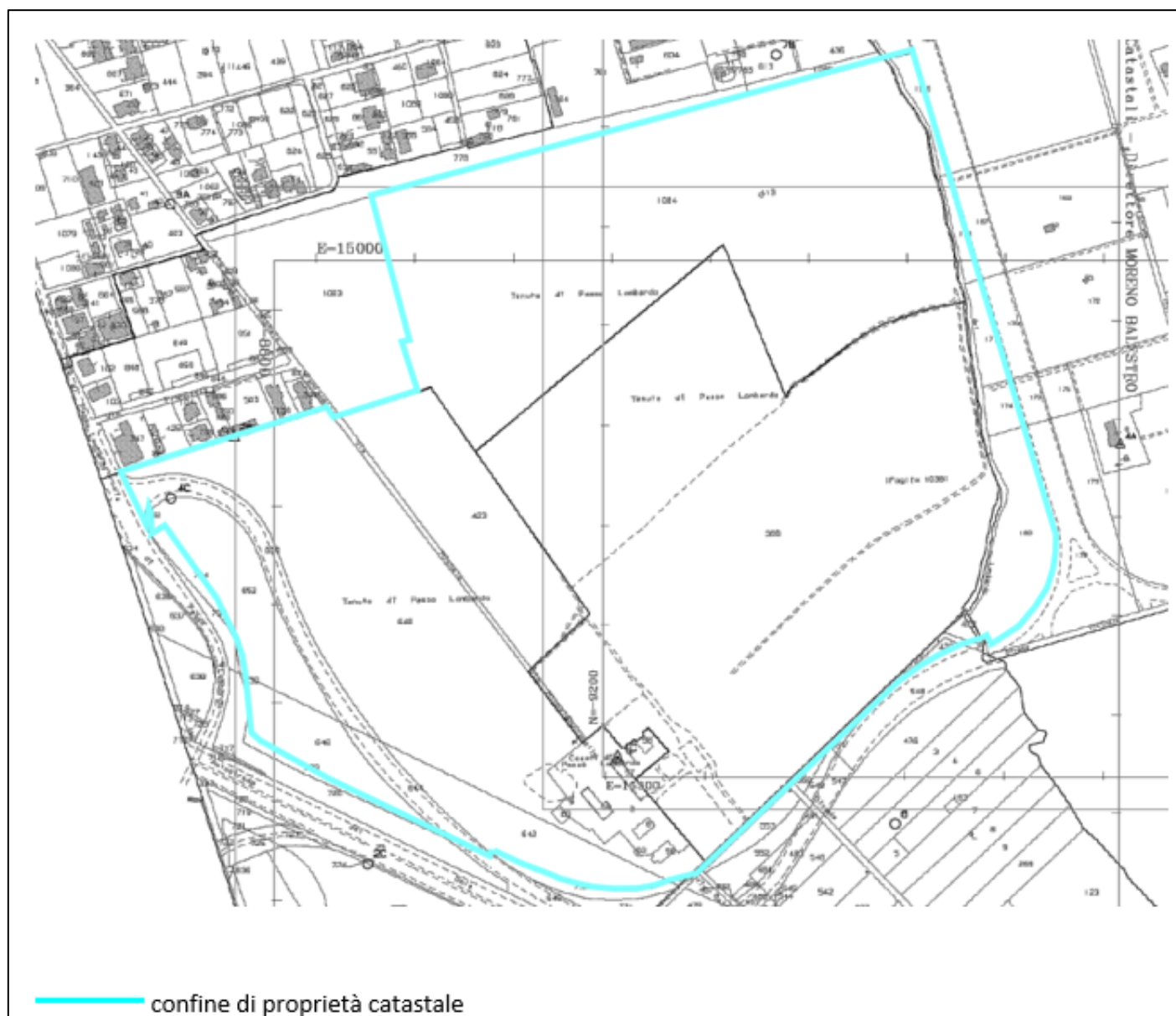


Figura 3 - Quadro d'unione fogli catastali



### 1.3 Documentazione fotografica



Ortofoto – marzo 2025

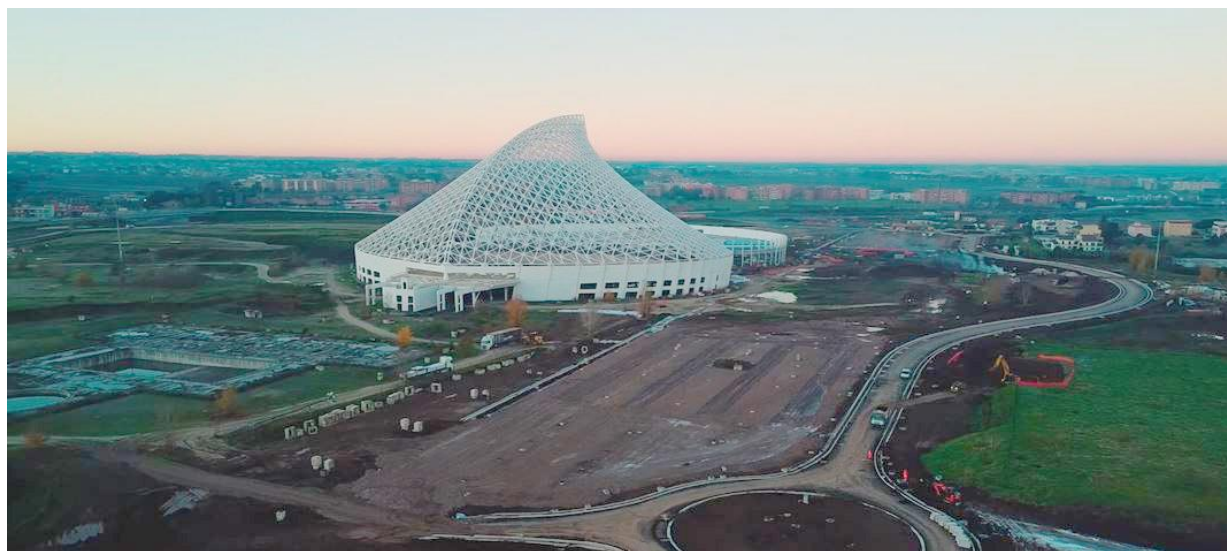


Vista generale – maggio 2023





La vela di Calatrava – Ottobre 2017



In primo piano, l'area interessata alla realizzazione della viabilità e dei parcheggi per il Giubileo 2025 – gennaio 2025



## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SINTESI QUADRO VINCOLISTICO

Nei paragrafi che seguono viene analizzata la pianificazione territoriale urbanistica sovraordinata (*Piano Territoriale Paesaggistico Regionale; Piano Territoriale Provinciale Generale*) e quella urbanistica Generale e attuativa (*Piano Regolatore Generale; Piano Particolareggiato del Comparto di Tor Vergata*) al fine di delineare un quadro di sintesi in termini di vincoli, prescrizioni specifiche e indirizzi per la trasformazione del compendio oggetto di intervento.

A livello comunale viene inoltre analizzato il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), le cui previsioni costituiscono elementi fondamentali per la valutazione della fattibilità e sostenibilità dell'intervento.

### 2.1 PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), è volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, del patrimonio storico, artistico e culturale affinché sia adeguatamente conosciuto, tutelato e valorizzato.

Il PTPR, dal momento della sua approvazione definitiva, in ottemperanza all'articolo 156 del D.Lgs. 42/2004 sostituisce i Piani Territoriali Paesaggistici in vigore nel territorio della Regione Lazio.

Il Piano vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 e la relativa disciplina ed elaborati rettificati con DGR 670/2022, di seguito esaminati, costituiscono il quadro di riferimento per gli interventi di trasformazione in termini di sistema dei beni paesaggistici tutelati e ulteriori elementi di valore paesaggistico da mantenere e valorizzare, in coerenza con la disciplina d'uso dei paesaggi e gli indirizzi contenuti nella "*Linea guida per la valorizzazione del paesaggio*".

#### 2.1.1 Indirizzi, prescrizioni e disciplina d'uso per il paesaggio

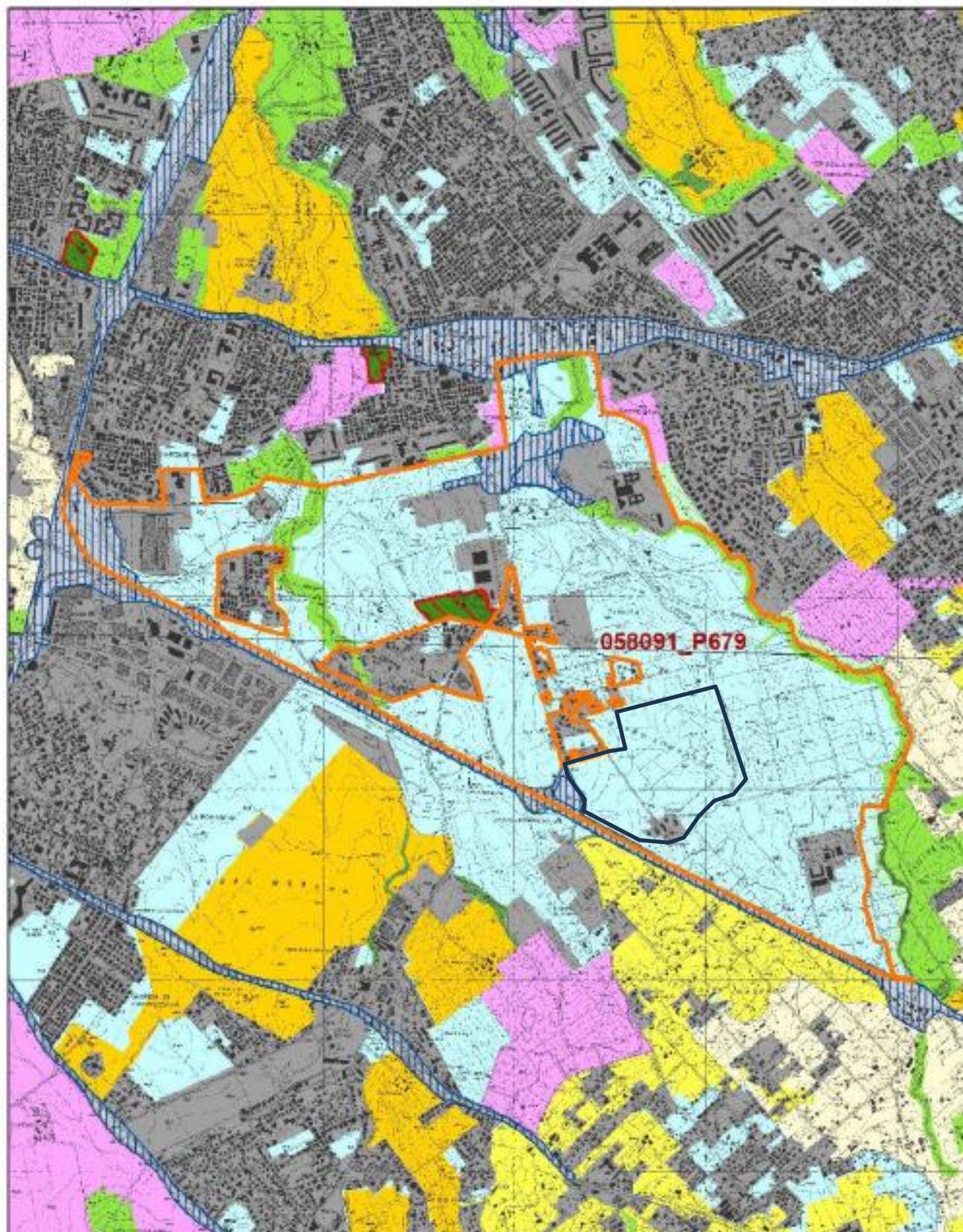
L'area del Piano Particolareggiato del comprensorio Tor Vergata è stata oggetto di proposta di modifica ai sensi dell'art.23 della LR 24/98 (*Cod. 058091 P679 - centralità urbana M6 Tor Vergata*) come rappresentata nella Tavola D - n.24 "*Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni*" e nelle Relative schede allegate, di cui si riporta uno stralcio di dettaglio nell'Allegato n.1 alla presente relazione.

La proposta di modifica è stata accolta con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi si attuano nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua (Fosso di Tor tre Teste/Fosso del Cavaliere) per il quale si applicano le disposizioni di cui al co 8 dell'art.7 L.R. 24/98, ad esclusione delle aree urbanizzate per le quali si applicano le disposizioni di cui al co.7 dell'art.7 L.R. 24/98; A partire dagli edifici del plesso universitario di Tor Vergata verso monte viene mantenuta la fascia di inedificabilità del corso d'acqua di m. 150;
- nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti.

Tali prescrizioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi di cui al Capo II e sulle modalità di tutela dei beni del patrimonio identitario regionale di cui al Capo IV.

Pertanto, per il compendio di interesse, in relazione alla Tavola A n.24 - dei paesaggi, la classificazione di riferimento è quella del "Paesaggio in evoluzione" così come rappresentata nella relativa Scheda (Figura 4).



Paesaggio naturale di continuità
  paesaggio in evoluzione
  paesaggio degli insediamenti urbani  
 aree di visuale

Nota. Perimetro arancio: ambito della proposta di modifica 058091\_P679; perimetro nero compendio ex Città dello Sport



Figura 4 - TAVOLA A Sistemi ed ambiti del paesaggio, adeguamento conseguente la proposta di modifica ai sensi dell' art.23 co 1 L.R. 24/98 - (Fonte PTPR approvato DCR 5/2021 - ALLEGATO I4 rettificato con DGR 228 del 21/04/2022)

## 2.1.2 Disciplina dei beni paesaggistici

Il comparto (così come l'intero ambito del Piano Particolareggiato) non è interessato da beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 c1 lett.a): Art. 136. *“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”* lett.c) e d) (Figura 5).

Il vincolo paesaggistico, con riferimento alla sola area del comparto, è invece legato alla presenza dei seguenti beni paesaggistici, ai sensi dell'art.134 c1 lett.b) Aree tutelate per legge, art.142 co.1 (Figura 6):

- **lett. m “Zone di interesse archeologico”:** areali, puntuali (*mp058\_2582 “Resti di insediamento agricolo di età romana”; mp058\_2583, mp058\_2590, mp058\_2591, Aree di frammenti fittili*), lineari (*ml\_1260, ml\_1250 probabili tracciati antichi, ml\_1238 Antico tracciato stradale Torrenova-Passolombardo*);
- **lett. h “Zone gravate da usi civici”.**

Ai fini dell'efficacia e della corretta applicazione della disciplina del PTPR con riferimento ai suddetti beni si specifica preliminarmente quanto segue.

In tutti i “paesaggi” individuati dal PTPR, nelle zone di interesse archeologico tutelate per legge, nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono ammissibili, previo parere archeologico della Soprintendenza competente, interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi possono essere effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza. Per la caratterizzazione di dettaglio delle preesistenze e permanenze archeologiche si rimanda alla relazione archeologica di cui all'Allegato n.2 alla presente relazione.

Ai sensi dell'art.40 delle NTA del PTPR vigente, costituiscono a tutti gli effetti beni paesaggistici, le zone gravate da usi civici e le terre pervenute agli enti a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge.

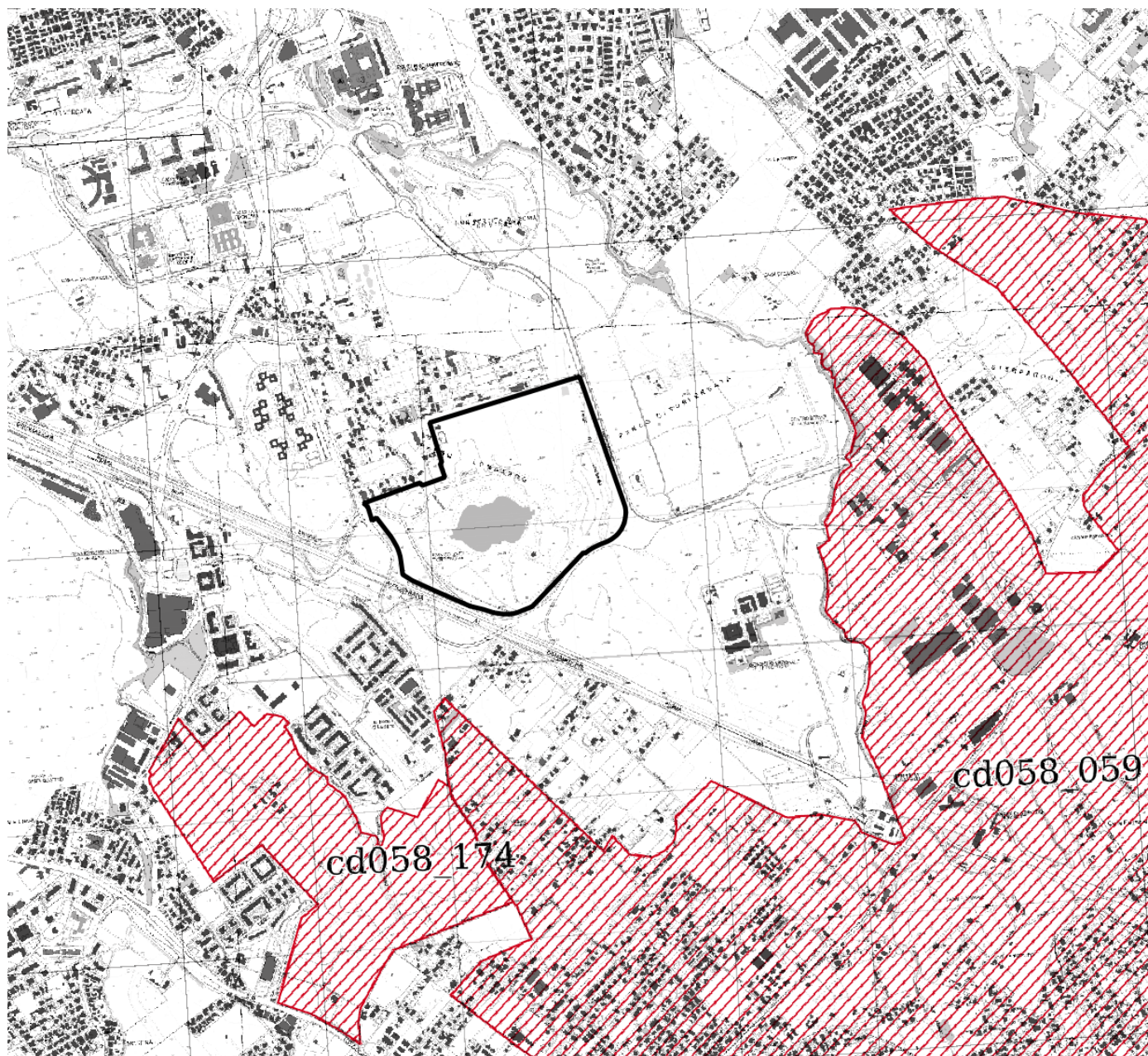
Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1, tale diversa destinazione.

Relativamente al compendio di interesse, il mutamento di destinazione d'uso, di cui alle disposizioni richiamate, è stato previsto in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali in quanto le aree risultano inserite nell'ambito che il PRG definisce “Progetto strutturante – centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita” di cui all'art.65 delle NTA.

Previo autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'articolo 12 della L. 1766/1927, in tali aree è consentita quindi la realizzazione di opere pubbliche, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e previa procedura di autorizzazione paesaggistica.

Così come risulta nell'atto di trasferimento all'Agenzia del Demanio, di cui si è detto ai paragrafi precedenti (atto del 26/03/2021 - REP.N. 3593, RACC.N. 1783), le aree originariamente afferenti al Demanio civico di Frascati, di cui al Foglio 1038 Part. 2, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e Part. 360 (ex part.1 parte), 423 (ex part.1 parte), 642 (ex particella 1 parte), 644 (ex particella 1 parte), 646 (ex particella 1 parte), 648 (ex particella 1 parte), 650 (ex particella 1 parte) e 652 (ex particella 1 parte) prima di entrare in possesso dell'Università di Tor Vergata, sono state oggetto dell'Ordinanza del 23.11.2001, rep.n.1204, debitamente registrata e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 17.10.2006 al n. 84722 di form. emessa a seguito di verbale di conciliazione dal Commissariato Usi Civici Lazio-Umbria-Toscana.

Il compendio, inoltre, non risulta interessato da beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 c1 lett.b) Beni del patrimonio identitario regionale (Figura 7).



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	



Figura 5 - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale– estratto TAVOLA B n.24 -Beni paesaggistici: aree notevole interesse pubblico (Fonte servizio WMS Geoportale Regione Lazio)



Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004













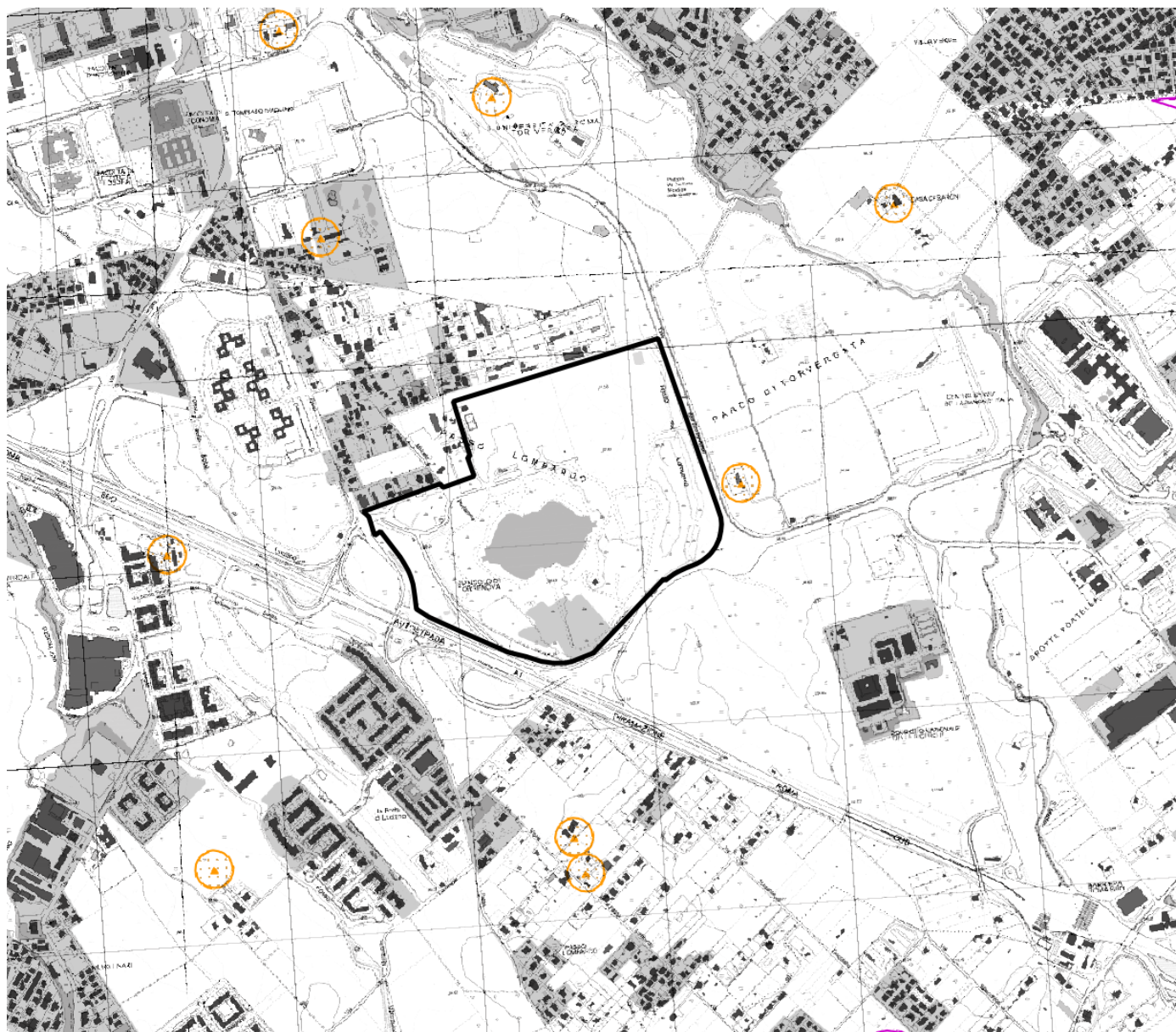
Beni ricognitivi di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
		h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo		

Figura 6 - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale –TAVOLA B n.24 - Beni paesaggistici:(Fonte Regione Lazio urbanistica PTPR DGR 259/2024 rettifiche Piano approvato)






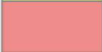
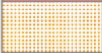


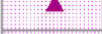
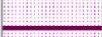

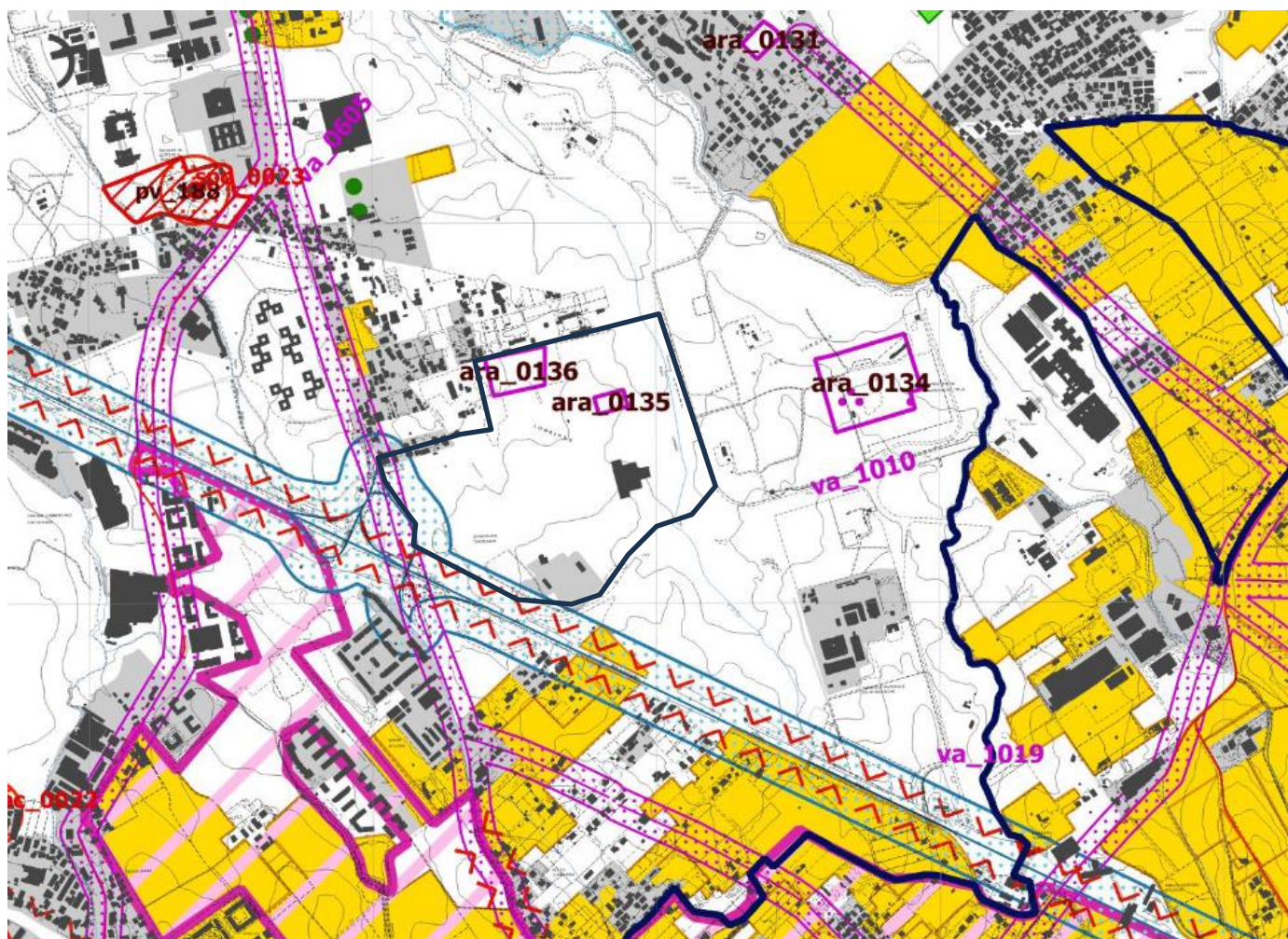
Individuazione del patrimonio identitario regionale				
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
			t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo

Figura 7 - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – estratto TAVOLA B n.24- Beni paesaggistici: beni del patrimonio identitario (Fonte servizio WMS Geoportale Regione Lazio)



### 2.1.3 Indirizzi per la valorizzazione del paesaggio regionale

Ulteriori indirizzi per la trasformazione dell'area derivano da quanto riportato negli elaborati Tavola C che hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.



#### Beni del patrimonio culturale

Sistema dell'insediamento archeologico:

Beni culturali del patrimonio archeologico (art.10 Dlgs 42/2004)

Sistema dell'insediamento contemporaneo



Beni lineari e fascia di rispetto

Ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale

^ ^ ^ Visuali: percorsi panoramici

Figura 8 -TAVOLA C n.24- Beni del Patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR (Regione Lazio DGR 259/2024)

Il compendio di interesse non risulta oggetto di “punti di vista” o “percorsi panoramici” esterni ai provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico, né ricade in aree ove realizzare progetti mirati per la conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio.

Nell'area del compendio, risultano invece segnalati i beni culturali del patrimonio archeologico (Codice ara\_0136 e ara\_0135), relativi alle due aree dichiarate di interesse archeologico con D.M. dell'11/12/1987, ex artt.12-13 del D. Lgs 42/2004, per la presenza di una estesa villa rustica di età romana, solo parzialmente indagata; aree sottoposte anche a vincolo paesaggistico (cfr. par. 2.1.2) art. 142, co.1 lett. m), come meglio rappresentato nella Tav. B 24 del PTPR della Regione Lazio (punti ml 1237 e mp 058\_2591).

Come già evidenziato ai paragrafi precedenti, per un maggior dettaglio delle aree con vincolo archeologico si rimanda alla Relazione archeologica allegata e relativa tavola T.03 “Emergenze archeologiche”.

## 2.2 PTPG – Piano Territoriale Provinciale Generale

Il PTPG vigente, approvato 18/01/2010 e rettificato con Deliberazione n.66 del 22/05/2013, è lo strumento con funzioni pianificatorie programmatiche di scala metropolitana che costituisce, unitamente agli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale regionale, il parametro per l'accertamento di compatibilità degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e di quelli della programmazione negoziata, ponendosi altresì come riferimento per le iniziative di concertazione, co-pianificazione e negoziazione.

Il piano esplica le sue funzioni mediante i seguenti elaborati con valore strutturale:

- TP 1 Quadro programmatico della offerta di funzioni dei subsistemi locali funzionali, dei centri di subsistema e delle relative reti di relazioni materiali ed immateriali;
- TP 2 Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema insediativo morfologico, sistema insediativo funzionale, suddiviso in:
  - TP 2.1 Rete Ecologica Provinciale
  - TP 2.2 Organizzazione funzionale della rete del servizio ferroviario metropolitano e regionale e dei corridoi del trasporto pubblico
  - TP 2.3 Organizzazione funzionale della rete e delle attrezzature per la viabilità metropolitana

Il PTPG ha efficacia nei confronti di ogni atto di programmazione, trasformazione e gestione del territorio, da parte di soggetti pubblici o privati, che interessi il territorio provinciale.

Gli strumenti generali ed attuativi di pianificazione e di programmazione e le varianti di adeguamento degli stessi provvedono a garantirne il rispetto delle prescrizioni stabilite dal PTPG e l'applicazione delle relative direttive alle realtà locali interessate, assicurandone il conseguimento.

Il PTPG, con riferimento al sistema insediativo funzionale, persegue una maggiore aggregazione territoriale, specializzazione funzionale, qualificazione interna e relazioni di sistema, attraverso l'organizzazione unitaria e coordinata delle diverse funzioni nell'ambito dei *Parchi delle funzioni strategiche metropolitane* (PSM), per lo più di carattere intercomunale (Figura 98). L'intero piano particolareggiato di Tor Vergata è parte integrante e prevalente del PSM 4 (Parco intercomunale Roma, Frascati, Monte Porzio Catone)

I Parchi sono costituiti da aree attrezzate unitarie o policentriche, esistenti da ampliare o di nuovo impianto, con famiglie di funzioni coerenti ed integrabili, dotate di servizi organizzati e di dotazioni urbanistiche ed ambientali di elevato livello, in condizioni di accessibilità diretta alle infrastrutture nazionali ed alle reti metropolitane, localizzate in prossimità ed in appoggio dei centri di sistema e sub-sistema della provincia ed in rapporto con le centralità del nuovo PRG di Roma. Essi accolgono, con logica di filiera o di compatibilità, funzioni che per il loro livello di specializzazione sono considerate strategiche per lo sviluppo provinciale, quali: funzioni dell'economia (ad es. direzionalità economica ed amministrativa, servizi alla produzione, centri congressuali e fieristici, business center), della conoscenza ed innovazione (ad es. ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, formazione superiore universitaria, comunicazioni) e del tempo libero (ad es. benessere, termalismo, sport, turismo).

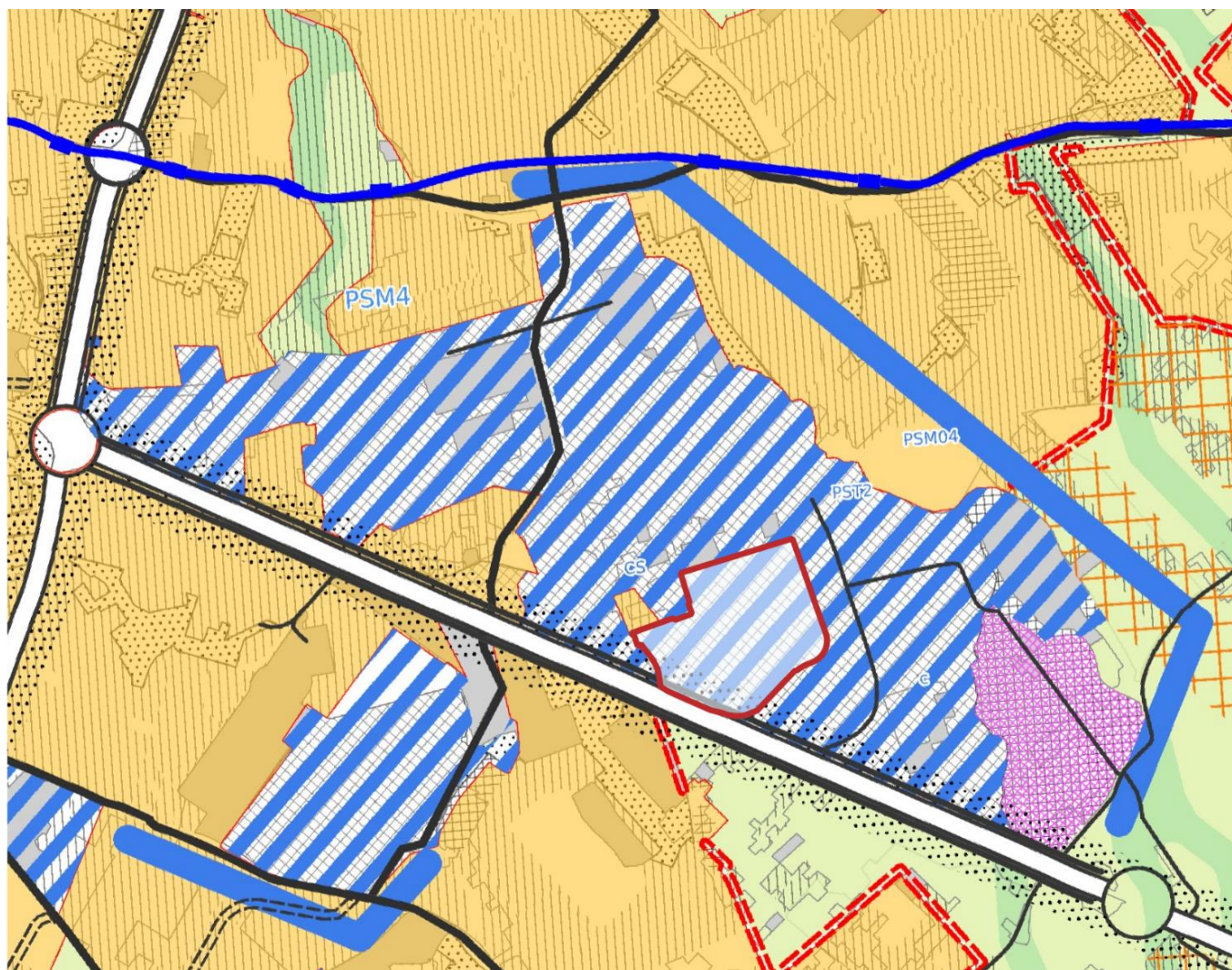
Per la qualificazione urbanistica ambientale degli interventi, il PTPG formula le seguenti ulteriori direttive:

- nella TP2 la rappresentazione delle aree relative ai PSM ha valore di direttiva; indica una superficie maggiore degli insediamenti esistenti o previsti dai piani vigenti al fine di realizzare una riserva di aree, anche per interventi futuri o da utilizzare in sede di intese;
- l'edificazione deve essere realizzata per quanto possibile a completamento e qualificazione degli spazi pubblici e delle tessiture edilizie esistenti;
- in tutti gli interventi la progettazione deve accentuare i caratteri e le dotazioni ambientali degli insediamenti con accorgimenti specifici, garantendo il mantenimento della più ampia percentuale di superfici a suolo permeabili;

Individua usi specifici da favorire nel PSM4 con riferimento alla sub area specialistica dell'Università di Tor Vergata e centri di ricerca pubblici (P.S.T.2 Parco Scientifico tecnologico in ampliamento delle aree Banca d'Italia, CNR, ESA-IRS, INFN-INAF e Cittadella dello Sport dentro il Campus universitario) da realizzarsi tramite un progetto unitario di rilevanza ambientale e paesaggistica degli spazi verdi interni al



comparto in continuità con le aree dei Parchi territoriali e delle spine verdi di penetrazione dai castelli verso il centro di Roma.



#### SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE - SEDI DELLE FUNZIONI STRATEGICHE METROPOLITANE



Parchi di funzioni strategiche metropolitane PSM 4 (Parco intercomunale Roma, Frascati, Monte Porzio Catone)

Esistente da  
completare



Nuovo  
impianto



“Sedi di funzione strategica metropolitana legata al ciclo dell’economia, della conoscenza e innovazione (ricerca e sviluppo, università e del tempo libero (benessere sport, turismo e cultura).

CS

Cittadella dello sport

Figura 98 – Stralcio Tav. TP 2 “Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema insediativo morfologico, sistema insediativo funzionale” (Fonte servizio WMS Geoportale Cartografico Città metropolitana di Roma Capitale)

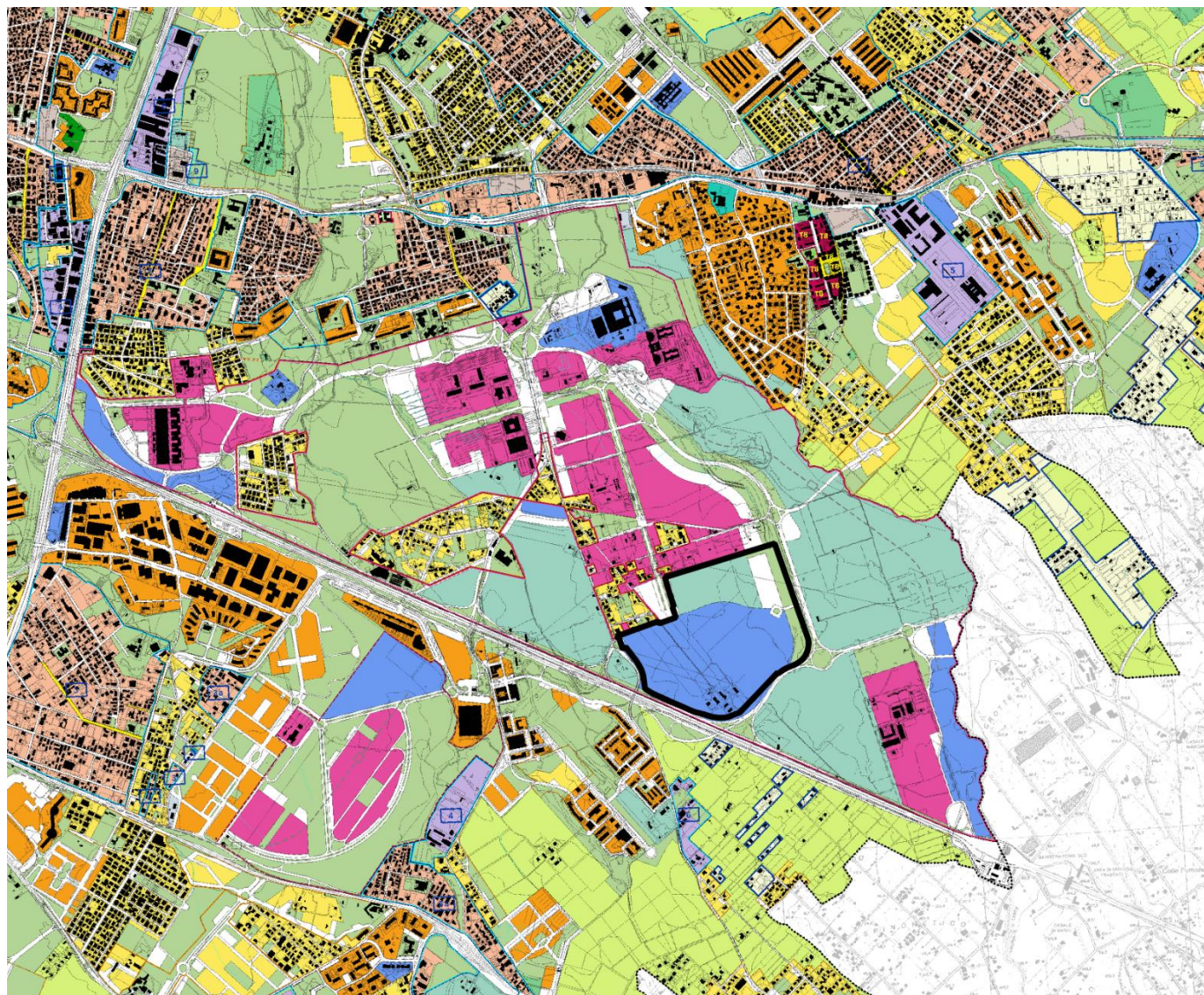


## 2.3 PRG – Piano Regolatore Generale di Roma

Il compendio ricade entro il più ampio ambito territoriale individuato dal PRG vigente approvato con D.C.C. n.18 del 12 febbraio 2008, denominato “Progetto strutturante” - centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita” le cui caratteristiche e prescrizioni sono descritte all’art. 65 delle NTA. (Figura 10)

I Progetti strutturanti sono relativi a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati archeologici, storici e naturali; ad ambiti di trasformazione strategici rispetto al futuro assetto della città; a luoghi centrali dotati di forte identità urbana e/o locale.

La centralità di Tor vergata risulta a pianificazione definita e, in coerenza con le NTA del PRG (art. 65 co.4) si attua mediante la disciplina definita dal **Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 44/2007 in variante** al previgente PP, descritto nei successivi paragrafi 2.4 e capitolo 3.



PROGETTI STRUTTURANTI – CENTRALITA' URBANE E METROPOLITANE

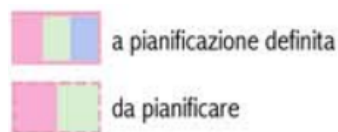


Figura 10 – Stralcio PRG Roma Capitale - Elaborati Prescrittivi - SISTEMI E REGOLE ” (Fonte servizio WMS Geoportale Comune di Roma)



Per quanto riguarda l'elaborato prescrittivo inerente la "Rete ecologica" (Figura 9), il Compendio "ex città dello sport" non è interessato direttamente dall'individuazione delle componenti primarie e secondarie.

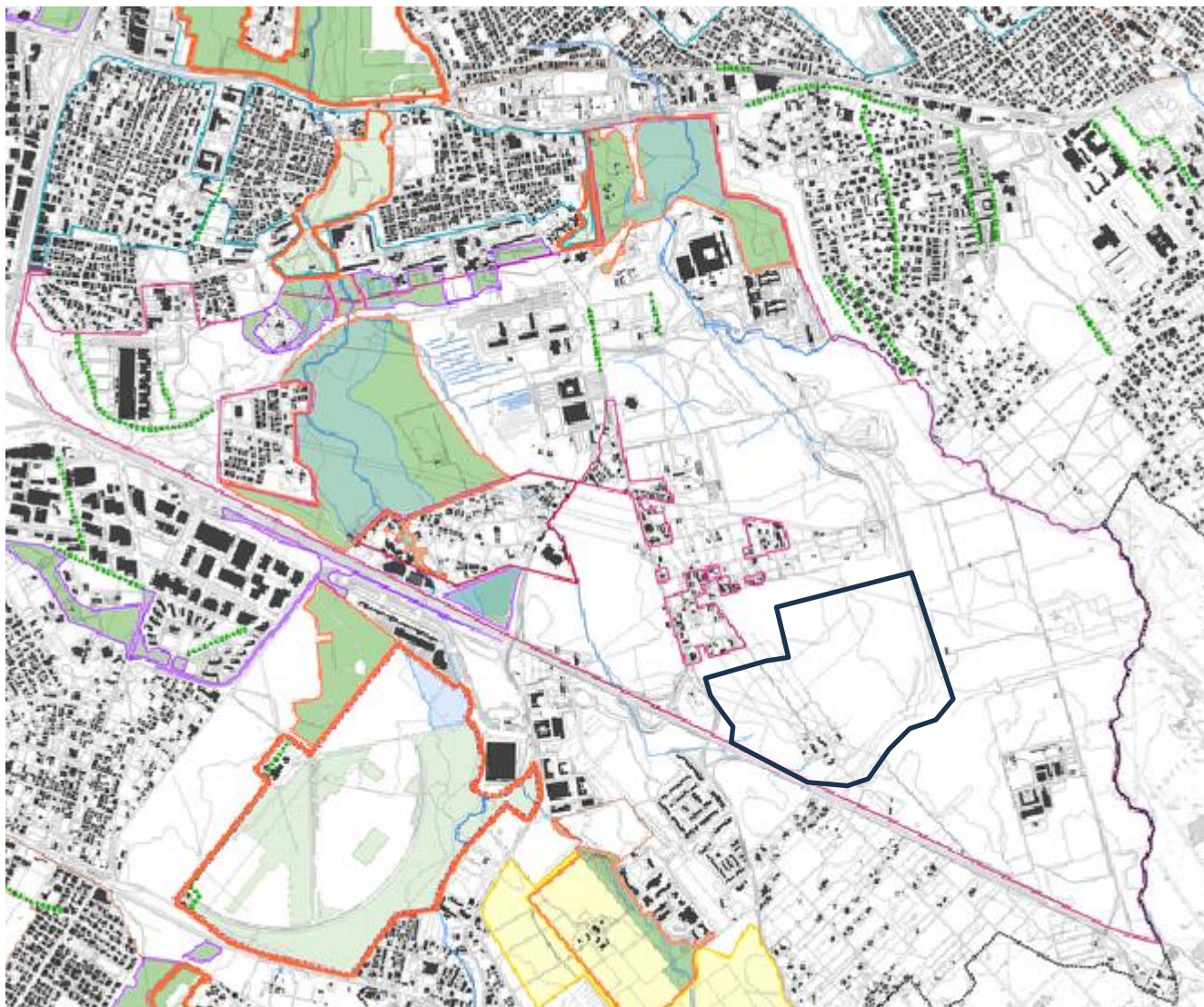


Figura 9 - Stralcio Elaborato 4 PRG vigente "rete ecologica" (Fonte servizio WMS Geoportale Comune di Roma)



Con riferimento alla Carta della qualità (Figura 10) è presente esclusivamente l'indicazione di "Preesistenze certe nel sottosuolo".

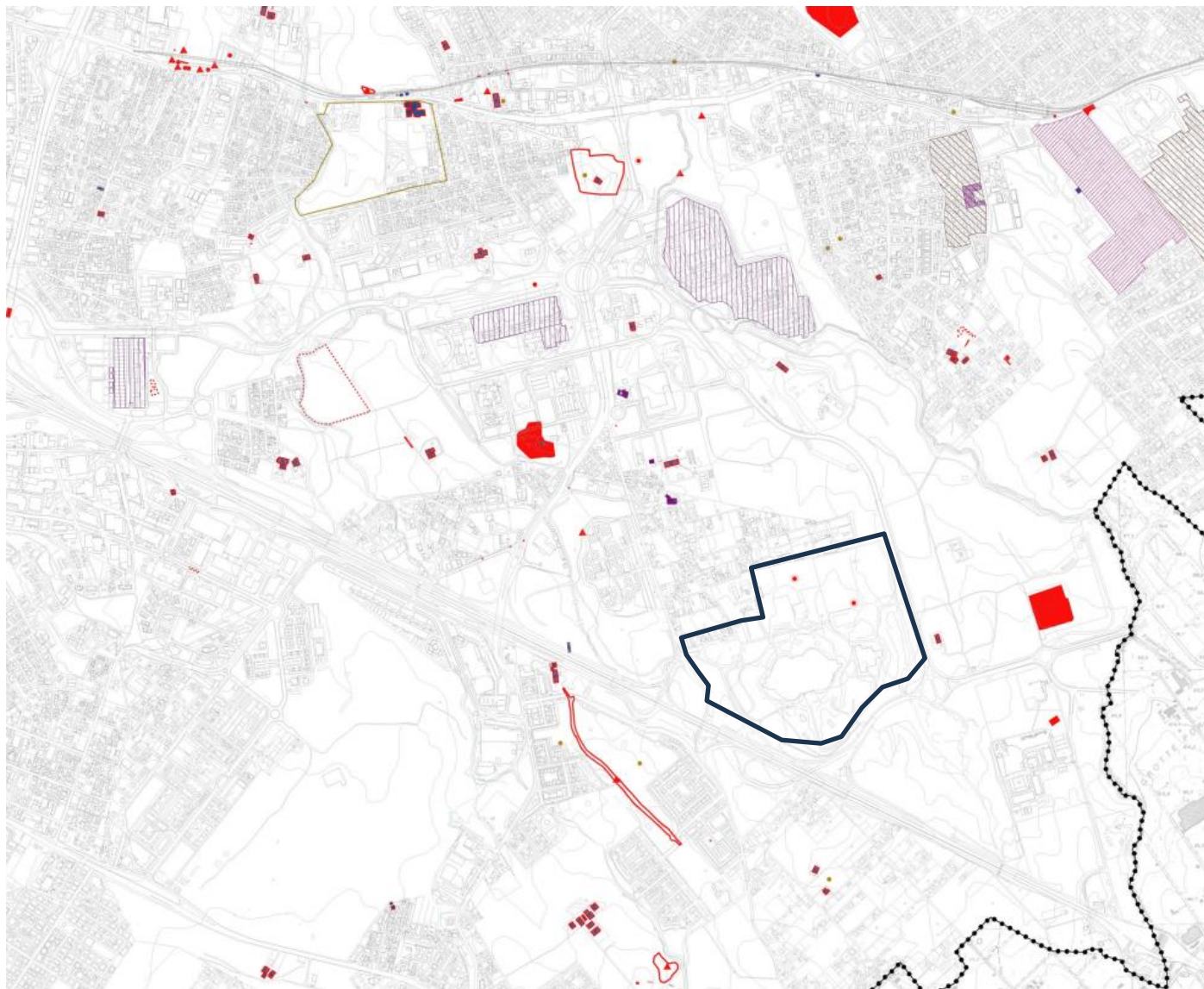


Figura 10 - Stralcio Elaborato G1 PRG vigente "Carta per la qualità" (Fonte Comune di Roma aggiornamento 2022)

### 2.3.1 Variante alle NTA (adottata con D.A.C 169 del 11/12/2024)

La "Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (DCC. 18/2008)" è stata adottata con delibera di Assemblea Capitolina n.169 del 11.12.2024.

In considerazione del fatto che con tale atto, l'Amministrazione intende procedere all'adeguamento e all'attualizzazione delle NTA rispetto alla normativa sovraordinata statale e regionale, nonché ad una semplificazione procedurale relativa alle parti consolidate e da riqualificare della città, si ritiene di evidenziare alcuni elementi, tra quelli interessati da modifica, che potrebbero influenzare la redazione dei futuri strumenti attuativi per la trasformazione del compendio di interesse.

Tali aspetti riguardano in particolare:

- l'allineamento del PRG vigente all'art.23ter del D.P.R. n. 380/2001 per quanto concerne le destinazioni d'uso e le categorie d'intervento di cui agli artt. 6 e 9 con conseguente riscrittura delle componenti insediative di parte della città storica, della città consolidata e da ristrutturare;

- l'introduzione di criteri di maggiore flessibilità funzionale rispetto a quelli previsti dal PRG per il cambio di destinazione d'uso in merito al reperimento delle superfici da destinare a standard, rispettando l'impostazione del Piano in termini di carichi urbanistici (art. 8);
- la definizione della modalità di programmazione e attuazione dei Servizi pubblici (art. 83) attraverso due specifici "strumenti" individuati dal PRG: il *Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi* e il *Progetto Unitario*, al fine di garantire la necessaria flessibilità dell'intervento pubblico (o sussidiario da parte dei privati), in coerenza con l'evoluzione degli scenari sociali, demografici ed in linea con i più aggiornati parametri di creazione di "valore pubblico" degli interventi.

Pertanto, con riferimento alle classificazioni d'uso (art.6), le destinazioni d'uso individuate nella presente proposta di Variante al PP, illustrata nel paragrafo 5, attualmente individuate come Servizi, rientrerebbero nelle seguenti nuove macrocategorie di cui all'art.6 co.1 lettera C (NTA -VAR)

Destinazioni sub comparti	NTA - VAR
	<b>"Produttivo e direzionale (lett.C)</b>
Parco urbano e Servizi pubblici e privati a servizio del parco (attrezzature di tipo ristorativo e culturale per la realizzazione di un info-point archeologico, anche con strutture amovibili per esposizioni ed eventi culturali /archeologico)	<b>c8) attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali</b> (quali palasport, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, <b>spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti;</b> centri per la pratica sportiva, piscine, palestre) - (con SUL fino a 1.000 mq: CU/m; con SUL oltre 1.000 mq e per le discoteche: CU/a);
Servizi generali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza	<b>c5) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali</b> – (CU/m); Sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose – (CU/m);
Servizi pubblici e privati: per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; per attività di ricerca e didattica.	<b>c8) attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali</b> (quali palasport, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, <b>spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; centri per la pratica sportiva, piscine, palestre)</b> - (con SUL fino a 1.000 mq: CU/m; con SUL oltre 1.000 mq e per le discoteche: CU/a);
Servizi pubblici e privati: per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli;	<b>c5) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, (CU/m); Sedi e attrezzature universitarie - (CU/m);</b>

Con riferimento **all'art. 7 "Parcheggi pubblici e privati"**, le NTA VAR non mutano la quantità richiesta in funzione delle destinazioni e dei carichi urbanistici. Risulta diminuita solo ed esclusivamente la dotazione minima di parcheggi pubblici da reperire per *strutture o impianti fissi per attività sportive, ricreative, di spettacolo all'aperto* prevedendo un posto auto ogni 3 unità di capienza degli impianti (invece di ogni due unità), calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori. (Tale destinazione non risulta tra quelle ipotizzate dalla proposta di Variante).

Le NTA VAR (art.7 comma 9 bis - *Parcheggi pubblici per attrezzature sportive esistenti pubbliche*) introducono la possibilità (utile ai fini della presente proposta di Variante al PP), di reperire le superfici per parcheggi pubblici utilizzando parcheggi già esistenti entro il raggio di 1.000 mt di percorso pedonale più breve tra gli accessi all'impianto e i parcheggi stessi. La riduzione del calcolo del fabbisogno è in ogni caso subordinata ad uno studio da parte del Dipartimento Sport che attesti le seguenti condizioni:

- il parcheggio non deve già assolvere alla funzione di standard;

- la quota di parcheggi esistenti disponibili per la “rotazione” sia calcolata tenendo conto degli orari e delle giornate di effettivo utilizzo del parcheggio per i differenti usi;
- in caso di parcheggi localizzati su aree di proprietà privata è necessario vincolare con apposito atto d’obbligo notarile registrato e trascritto l’utilizzo per i fini connessi all’attrezzatura sportiva.

Viene altresì stabilito che la monetizzazione commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell’applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15 dello stesso art.7 possa essere autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti ed è disciplinata dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.73/2010 e s.m.i.

Di interesse per la presente proposta di Variante al PP, risulta anche la riformulazione dell’art.84 “Servizi pubblici di livello urbano” relativamente alle seguenti destinazioni d’uso di cui al comma 1:

d) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);

e) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi, comprensivi di servizi connessi quali servizi igienici, spogliatoi, magazzini e complementari quali bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi);

g) *Attrezzature per l’ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie).

Le NTA VAR integrano le disposizioni per la realizzazione dei suddetti servizi e delle attrezzature (escluso quelle di cui alle lett. g), stabilendo che per esse non si applicano le disposizioni di cui all’art. 8 co.2 inerenti all’obbligo di riservare aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.



## 2.4 Piano Particolareggiato comprensorio di Tor vergata

Il Piano Particolareggiato (di seguito denominato PP) del comprensorio Universitario di Tor Vergata si sviluppa su un'area compresa tra il G.R.A., la via Casilina e l'autostrada Roma – Napoli e comprende le aree assegnate all'Università di Tor Vergata, estese per circa 558 ettari. Lo strumento attuativo riconosce all'Ateneo un ruolo strategico per lo sviluppo economico, l'innovazione tecnologica e l'integrazione del comprensorio alla città grazie alle previsioni di nuova viabilità e di trasporto pubblico. La localizzazione periferica del polo scientifico e tecnologico di Tor Vergata è determinante per l'urbanizzazione delle aree periurbane della città, nella prospettiva di qualificare questa parte di territorio con infrastrutture e attrezzature pubbliche volte anche al miglioramento delle condizioni urbane dei quartieri residenziali già esistenti, e consente di decomprimere le altre università romane dalla concentrazione di popolazione studentesca.

I dati generali di dimensionamento del Piano Particolareggiato<sup>1</sup> sono di seguito rappresentati:

Superficie del Comprensorio	5.580.000 mq
Volumetrie edificabili	2.790.000 mc
Di nuova costruzione (di cui residenziali 202.000 mc)	1.618.590 mc
Superficie utile lorda	714.031 mq
Aree di uso pubblico (servizi, verde e parcheggi)	1.842.701 mq
Residenze universitarie cubatura MIN	202.000 mc
Residenze universitarie cubatura MAX	358.018 mc

Lo strumento attuativo vigente costituisce Variante al PP previgente (DCC 105 del 23/06/2003), resasi necessaria per l'approvazione del progetto della Città dello Sport, approvata secondo l'iter di seguito sintetizzato:

- Sottoscrizione primo protocollo di intesa tra Comune di Roma e Università (1997) per l'avvio della pianificazione attuativa;
- Approvazione del Piano particolareggiato DCC 105 del 23/06/2003;
- Sottoscrizione Accordo di programma relativo al Piano Particolareggiato del comprensorio universitario di Tor Vergata tra Sindaco, Presidente della Regione Lazio e l'Università degli Studi di Roma di Tor Vergata in data 31.03.2005;
- Adozione della variante con DCC n. 317 del 13 dicembre 2005, ai sensi dell'art. 1 della L.R.L. 2 luglio 1987 n. 36, al Piano Particolareggiato del Comprensorio Universitario di Tor Vergata ("**Variante Calatrava**");
- Approvazione con DCC n. 44/2007\_della variante, adottata con DCC 317 del 13 dicembre 2005.

Il PP attua le previsioni del PRG vigente e disciplina attraverso specifiche norme tecniche l'attuazione del Comprensorio di Tor Vergata, destinato agli insediamenti dell'Università di Roma e riconosciuta dal PRG vigente come: *Centralità metropolitana e urbana*, con una prevalente connotazione di servizi pubblici e di interesse collettivi.

Il Piano definisce l'assetto complessivo dell'ambito per comparti di attuazione caratterizzati da un mix funzionale flessibile per ciascuna tipologia di comparto, che unisce ai luoghi per la didattica e della ricerca funzioni residenziali speciali (housing universitario), servizi, attività culturali ricreative e per il tempo libero.

Nel tempo il comprensorio ha acquisito una connotazione territoriale ben riconoscibile e specializzata nell'ambito della formazione e ricerca con la localizzazione di altre attrezzature di rilevante interesse metropolitano come il Policlinico, il complesso del CNR che ospita numerosi istituti di ricerca, la nuova sede dell'Agenzia Spaziale Italiana-ASI e la Città dello sport in occasione dei mondiali di nuoto "Roma 2009".

<sup>1</sup> Fonte <http://www.urbanistica.comune.roma.it/aree-universitarie/uni-torvergata.html> Data ultima consultazione: 10/04/2025

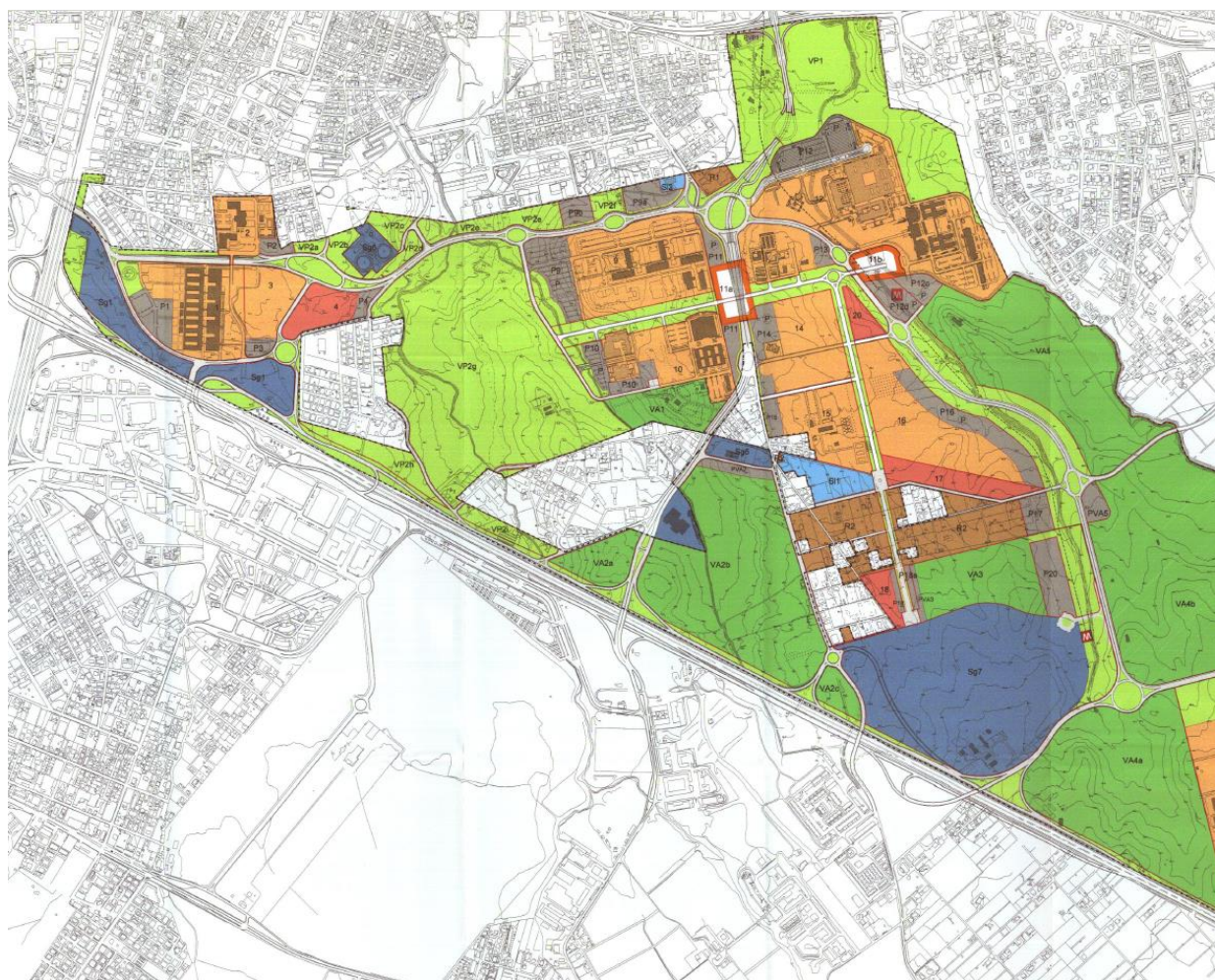
Il territorio del comprensorio è suddiviso nei seguenti Comparti (Figura 11) e la cui attuazione dovrà essere condotta attraverso una **progettazione urbanistico-edilizia unitaria**, come definita all'art.7 delle NTA del PP:

<b>A) COMPARTI EDILIZI</b>	
A1) Comparti destinati a servizi universitari e di ricerca scientifica e tecnologica;	didattica, ricerca, assistenza e degenza sanitaria, servizi generali, residenze connesse con le destinazioni ammesse, ricerca scientifica e tecnologica, attività di piccola produzione tipiche dei parchi scientifici e tecnologici, attrezzature commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 250.
A2) Comparti destinati a servizi universitari, servizi pubblici e servizi privati ("Centralità")	pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo, attrezzature commerciali con superficie di vendita < 250 mq, servizi generali dell'Università, residenze connesse all'attività universitaria, attività di piccola produzione tipiche dei Parchi Scientifici e Tecnologici terziario istituzionale, sedi istituzionali e rappresentative, pubblica amministrazione.
<b>B) AREE VERDI</b>	
B1) Comparti di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari	Didattica e Ricerca, Servizi generali, Residenze connesse con le destinazioni ammesse, Pubblici esercizi, Attrezzature commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq
B2) Comparti di verde pubblico o di uso pubblico	impianti sportivi non agonistici, impianti per il tempo libero, strutture museali e per esposizioni, pubblici esercizi e attrezzature per il commercio con superficie di vendita inferiore a mq 250.
B3) Aree a verde di arredo stradale	
<b>C) AREE PUBBLICHE PER LA MOBILITÀ</b>	
C1) Comparti per parcheggi pubblici	parcheggi in elevazione, interrati o su più piani, servizi di sicurezza e di gestione dei parcheggi, bar, rivendita di giornali e attrezzature commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 250
C2) Sedi stradali	
<b>D) AREE DESTINATE A RESIDENZE UNIVERSITARIE</b>	
<b>E) AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>	

Per gli **standard urbanistici** il Piano prevede le quantità minime, come individuate all'articolo 5 del D.M. 1444/68, di **0,8 mq per ogni mq di superficie utile lorda realizzata, dei quali 0,2 mq per verde pubblico e 0,6 per parcheggi pubblici.**

Per i parcheggi pubblici la soluzione multipiano è prevista nei comparti 9, 10, 11a, 12, P12c, P12d, 14, 16, e P19a, mentre è consentita in tutti i rimanenti comparti.





#### COMPARTI EDILIZI

<b>n</b>	perimetro dei comparti e numero identificativo
<b>P</b>	parcheggi pubblici <b>P</b> parcheggi multipiano
	viabilità principale di campus
	verde pertinenziale
	didattica ricerca e servizi generali
	centralità e piazza di Ateneo
	residenze universitarie
	insediamenti residenziali esterni al complesso dell'università
<b>Sg</b>	attrezzature di servizio generali
<b>SI</b>	attrezzature di servizio locali

#### AREE VERDI

<b>VA<sub>n</sub></b>	comparti di verde attrezzato e sigla identificativa
<b>VP<sub>n</sub></b>	comparti di verde pubblico e di uso pubblico
	verde di arredo stradale

#### AREE PUBBLICHE PER LA MOBILITA'

	sedili stradali pubbliche
	viabilità pubblica in sotterranea
	fabbricati esistenti o in corso di realizzazione non riportati sulle planimetrie catastali
	aree di concentrazione della cubatura di progetto
	tracciato sotterraneo e stazione della Metro C
	PERIMETRO M4 - Insediamenti Universitari

Figura 11 – Piano Particolareggiato Comprensorio Tor Vergata, Variante approvata con DCC 44/2007.



Il compendio Tor vergata ex Città dello Sport comprende i comparti Sg7, Va3 e P20, per il quale è previsto dalle NTA un progetto urbanistico-edilizio unitario, nelle apposite schede di comparto di cui si riporta, di seguito, una sintesi.

	ST comparto	SUL	Destinazioni ammesse (%) Quota MAX ammissibile volumetrie edificabili	Park Pub. 0,6 mq/mq. di S.U.L.	prescrizioni
	(mq)	(mq)			
<b>VA3</b>	118.409	5.000,00	didattica e ricerca (100%); servizi generali (25%); residenze universitarie (3%); attrezzature commerciali con superficie di vendita < 250 mq. (5%)	3.000,00	Altezza massima degli edifici: 13 metri; SUL commerciale < 250 mq; <b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>SG7</b>	384.738,00		Servizi generali (100%)		Protocollo d'Intesa 9 maggio 2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporto per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna; potranno essere costruiti volumi necessari alle funzioni previste con il limite massimo di 2 mc/mq. La delimitazione di aree destinate all'edificazione, al verde e ai tracciati viari interni al perimetro del comparto ha valore indicativo. <b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>P20</b>	25.925		parcheggio pubblico		<b>progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7</b>
<b>tot</b>	<b>529.072</b>				



Figura 12 - Stralcio "PP Variante Calatrava" comparti relativi al compendio Tor Vergata ex Città dello Sport.



## 2.5 Piano generale del traffico urbano (PGTU Roma Capitale)

Con l'approvazione del PGTU (D.A.C. n.21 del 16.04.2015) viene individuato un quadro generale di interventi atti ad incentivare i comportamenti virtuosi della collettività (car e bike sharing, mobility management, trasporto pubblico, sosta tariffata, isole ambientali, open data e tecnologia).

Oltre questi, per i quali si rimanda a quanto recepito e attuato con il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile - PUMS di cui al successivo paragrafo 2.6, viene ridefinita la Classificazione Funzionale della Viabilità (Figura 13) ed il relativo Regolamento Viario. La nuova Classifica funzionale aggiorna quella del 1999, e la adegua alle modificazioni previste e approvate all'interno dei Piani Particolareggiati di Traffico fino ad oggi elaborati, oltre ad integrarla con la viabilità extra GRA della quinta e sesta zona PGTU.



Figura 13 – PGTU Classificazione funzionale della rete viaria. (Fonte Relazione generale)

Tale classificazione risulta vincolante per individuare le relative **fasce di pertinenza e fasce di rispetto** ai fini degli interventi edificatori del Compendio.

Come noto, la **fascia di pertinenza** è la striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. Essa è parte della proprietà stradale, necessaria ai fini della sicurezza stradale a garanzia di libera visuale. Può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fermate di mezzi pubblici, piste ciclabile, fasce a verde, fasce di sosta laterale e relative corsie di manovra, carreggiate di servizio, distributori di carburante e stazioni di servizio, ecc.), nonché per ubicare i sottoservizi all'esterno della carreggiata.

La **fascia di rispetto** (o limite di distanza dall'edificato) è invece la striscia di terreno esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni. Essa concorre alla riduzione dei

fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico prodotti dal traffico veicolare motorizzato e può essere utilizzata per eventuali futuri ampliamenti della strada.

Per le autostrade e le strade di scorrimento, le **larghezze delle fasce di rispetto** corrispondono ai valori minimi indicati dal Regolamento del Codice della Strada (art. 28 co.1); per le strade di quartiere e le strade locali dette larghezze sommate a quelle delle fasce di pertinenza rispettano i valori minimi indicati dal medesimo Regolamento (art. 28 - co.3).

La viabilità che interessa il comparto perimetralmente è individuata e classificata nell'Allegato D al Regolamento "*Elenco strade della viabilità principale*", come di seguito descritto:

- A1 (Roma – Napoli) classe A autostradale;
- via dell'Archiginnasio, classe Q (di quartiere)
- via di Passo Lombardo, classe IQ (interquartiere, assimilate a strade di tipo D - urbana di scorrimento del CDS)

Si riporta di seguito l'indicazione delle fasce di rispetto e di pertinenza previste nell'Allegato C "*Prospetto riepilogativo del regolamento viario*", in conformità ai minimi stabiliti dal CDS per i centri abitati.

DENOMINAZIONI SPECIFICHE	AUTOSTRADE URBANE	INTERQUARTIERE(2)	DI QUARTIERE
	Nuove strade ed esistenti	Solo strade esistenti	Strade nuove e desistenti
Larghezza minima delle fasce di pertinenza (26)	20 m	15-12 m	12 m
Larghezza min. della fascia di rispetto (27) (28)	30 m	20-8 m	8 m

## 2.6 Piano della Mobilità Sostenibile (PUMS)

Con l'approvazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), il compendio ex Città dello Sport risulta interessato da due interventi: il prolungamento della linea ferroviaria Roma – Giardinetti sino a Termini e la connessione tramviaria Giardinetti - Tor Vergata (Cod. intervento PUMS RC: M2-24 e M2-25).

A nord dell'area è prevista la realizzazione del parcheggio/nodo di interscambio di Tor Vergata.

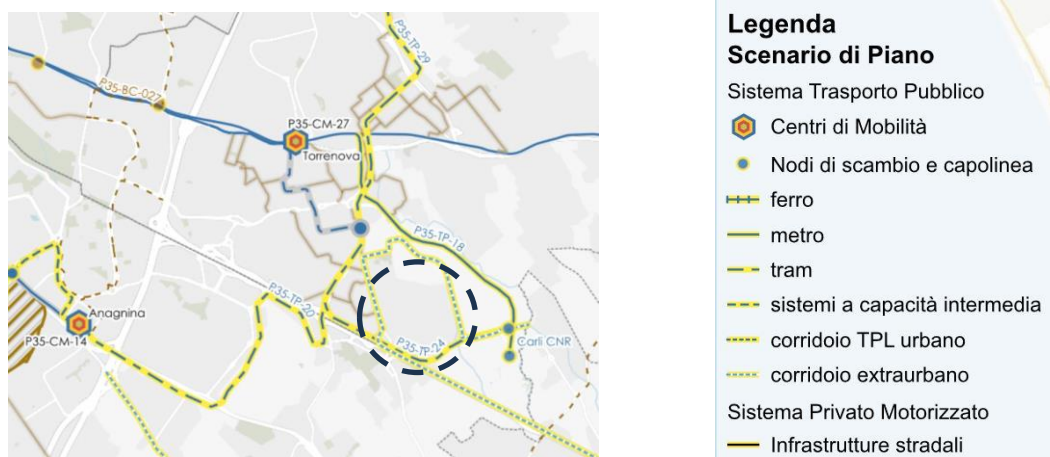
Le piste ciclabili esistenti, il nodo di interscambio e le linee tramviarie in progetto costituiranno insieme alla ferrovia metropolitana i cardini del sistema infrastrutturale della centralità di Tor Vergata.



PUMS Scenario di piano TAVOLA 2A

Legenda	
Scenario di Piano	Scenario di Riferimento
centri di mobilità	Stazioni
Percorsi	capolinea tram
ferro	nodo metro
metro	nodo tram
tram	Percorsi
corridoio extraurbano	ferro
	metro
	tram





PUMS Interventi su rete ferroviaria TAVOLA 02B rev. Ott 2024

L'area è attualmente servita da tre linee di trasporto pubblico locale ATAC su via di Passolombardo e via dell'Archiginnasio (autobus 504, 506, 509).



Linee urbane ATAC

Per la mobilità ciclopedonale, gli interventi programmati riguardano la Ciclabile "Piano Integrato Tor Bella Monaca- Tor Vergata e Tor Vergata - Esa Esrin - Enea/CNR - INFN - Centro storico Frascati - Stazione FF.S. Frascati - Grottaferrata.

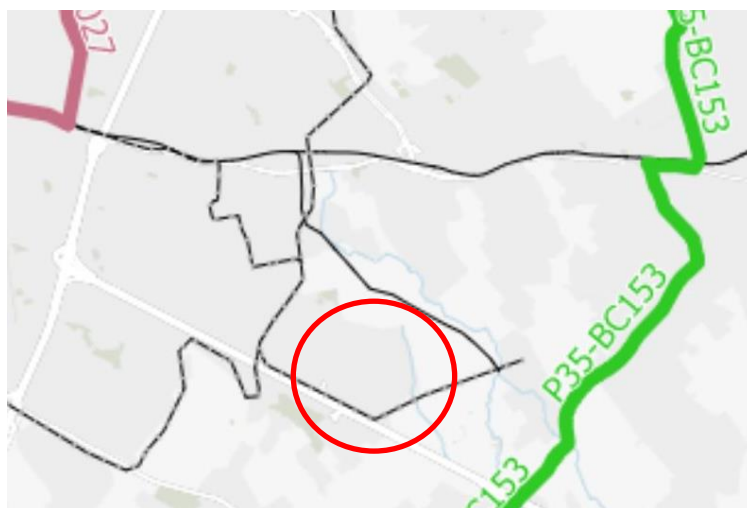


Figura 14 - Piano Metropolitano della mobilità ciclistica (BICIPLAN) - Tavola 4 - Scenario di piano  
(Fonte Immagini PUMS <https://pums.cittametropolitanaroma.it/>)

## 2.7 Piano di zonizzazione acustica

A conclusione di un iter approvativo analogo a quello previsto per altri strumenti di pianificazione del territorio, la classificazione acustica di Roma Capitale è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 2002, definitivamente approvata con Deliberazione Consiglio Comunale 29 gennaio 2004 n. 12 ed è vigente, sul territorio, dal 15 febbraio dello stesso anno.

La Classificazione acustica del territorio comprende:

Allegati prescrittivi

- N. 44 Tavole articolate per Municipio più 1 Tavola d'insieme
- Norme Tecniche di Attuazione (Delib. CC n° 60 del 23/07/2002 e Delib. n° 12 del 29/01/2004)

Allegati Descrittivi

- Relazione Tecnica (Delib. CC n° 60 del 23/07/2002 e Delib. n° 12 del 29/01/2004)

Si riporta di seguito lo stralcio del Piano con individuazione dell'area di studio, dal quale si evince che l'area (e le zone ad essa limitrofe) risulta inserita in classe III, con limiti di immissione diurni (h. 06-22) pari a 60dBA e notturni (h. 22-06) pari a 50dBA. I limiti di emissione sono invece pari a 55 dBA di giorno e 45 di notte.

Si segnala, a sud del lotto, la presenza del raccordo autostradale A1 dir (E821) Diramazione Roma Sud, che presenta fasce di pertinenza acustica di ampiezza pari a 250 metri per lato. Una prima fascia (Fascia A, di ampiezza pari a 100m), presenta limiti, per il solo rumore stradale, pari a 70 dBA diurni e 60dBA notturni. La fascia B (da 100m a 250m, presenta limiti, per il solo rumore stradale, pari a 65dBA diurni e 55dBA notturni.

Il tracciato di Via dell'Archiginnasio, a est del lotto, è classificato come strada urbana di quartiere cat.F, con fascia di pertinenza acustica pari a 30m e limiti conformi alla zonizzazione acustica.

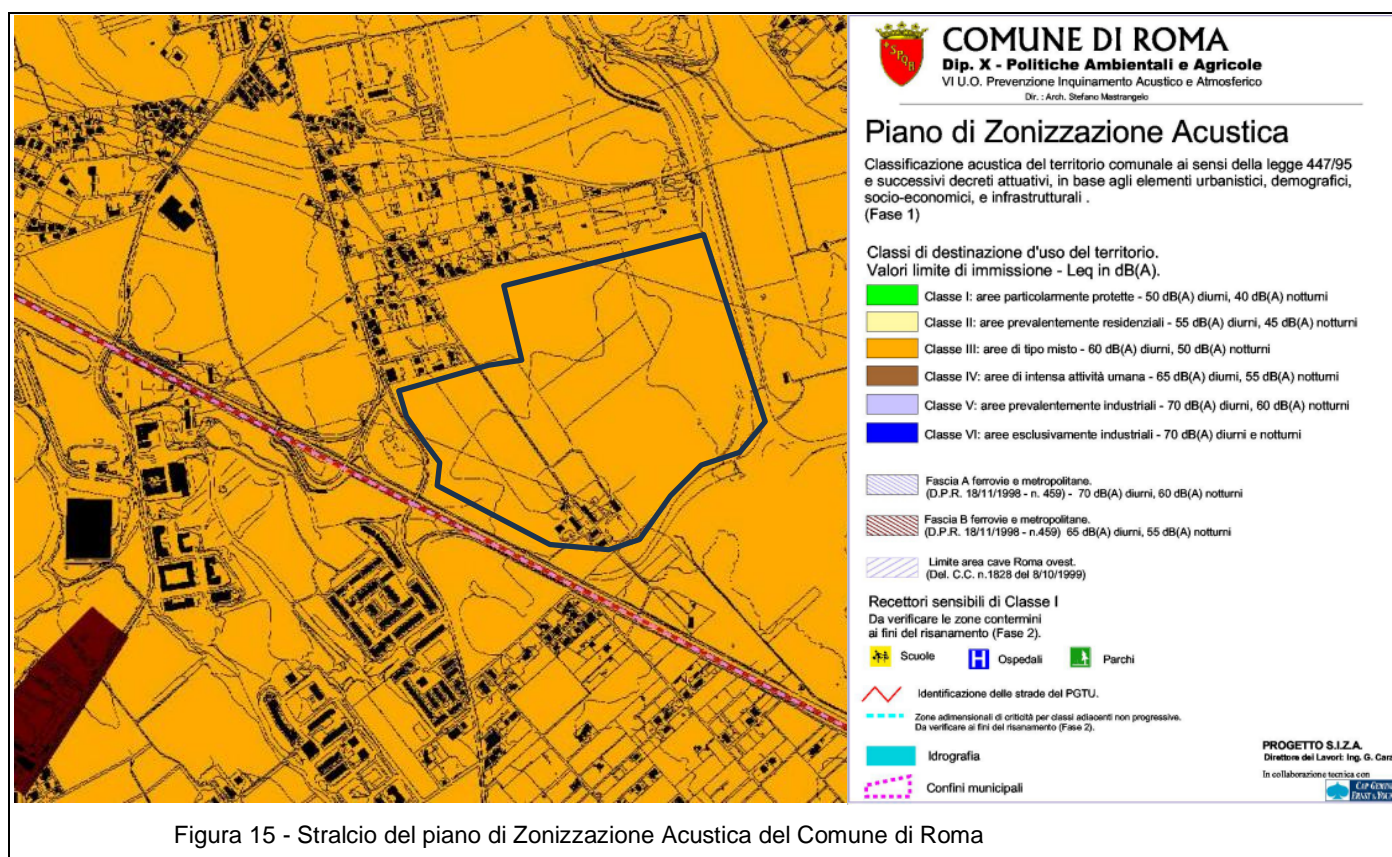


Figura 15 - Stralcio del piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Roma



Propedeuticamente alla progettazione delle opere oggetto della presente proposta di variante, dovrà essere redatta una relazione di “Inserimento acustico ambientale delle opere e valutazione di impatto”.

Dovrà, pertanto, essere predisposto la Valutazione Previsionale di Clima Acustico ( VPCA – L.447/95 art. 8 co.3) per il Parco Urbano (entro il nuovo comparto VA), per gli insediamenti residenziali (pertinenziali alle attività previste entro il Comparto SG/SP2) eventualmente ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture di trasporto presenti nell'area e (a titolo cautelativo) per il nuovo insediamento relativo alla Scuola di Polizia (entro il Comparto SG), al fine di verificare che le condizioni di rumorosità esistenti non rechino fastidio alle future attività.

In particolare, la valutazione dovrà descrivere la metodologia dello studio acustico, l'inquadramento normativo, i risultati dei rilievi fonometrici e delle simulazioni acustiche relative allo scenario che prevede l'opera completata ed inserita nel clima acustico all'attualità, descrivendo altresì le sorgenti di rumore che concorrono al clima acustico all'attualità, gli eventuali interventi di mitigazione acustica da apportare finalizzati al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico ambientale.

In fase di progettazione dovrà inoltre essere predisposto una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA – L.447/95 art. 8 co.2) per identificare l'impatto sonoro che potranno avere i futuri interventi, sulle aree contermini al compendio.

In particolare, la relazione descriverà la metodologia dello studio acustico, l'inquadramento normativo, i risultati dei rilievi fonometrici Ante Operam e delle simulazioni acustiche Ante Operam (AO) e in Corso d'Opera (CO) e Post Operam/Post Mitigazioni (PO/PM), descrivendo le sorgenti di rumore potenzialmente impattanti (es. impianti di cantiere, macchine operatrici, impianti a servizio dell'opera in progetto, manifestazioni musicali, ecc..) e gli eventuali interventi di mitigazione acustica da apportare finalizzati al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico ambientale.

## **2.8 Assetto idrogeologico e geologico vegetazionale**

Relativamente alle caratteristiche del territorio in tema idrogeologico, geologico e vegetazionale, si riportano di seguito i contenuti delle Carte di cui agli elaborati gestionali del PRG approvato.

Nell'ambito di studio, il reticolo idrografico si presenta poco gerarchizzato, formato da fossi di modesta portata per lo più a regime torrentizio.

L'area del compendio si trova nel sottobacino del fosso di Tor Sapienza, affluente di sinistra del Fiume Aniene. Il fosso principale è formato dalla confluenza dei fossi di torre Angela, Tor Tre Teste, fosso di valle lunga e di Tor Bella Monaca, che si sviluppano più o meno parallelamente con andamento SE-NW.

I corsi d'acqua più vicini al comparto sono costituiti dal Fosso del Lombardo ad est ed il fosso della Botte di Luciano ad ovest.

La maggior parte dei corsi d'acqua ricadenti nell'ambito di studio del PP Tor Vergata sono stati oggetto di interventi antropici che ne hanno modificato la morfologia originaria, diminuendone i caratteri di naturalità. Parte delle acque superficiali ha subito processi di canalizzazione e convogliamento nella rete di raccolta sotterranea o è stata a tratti tombata. In particolare, il fosso Lombardo risulta in più tratti interrato ed ha subito modifiche plano-altimetriche consistenti, soprattutto nel tratto finale, in corrispondenza della confluenza con il fosso del Cavaliere.

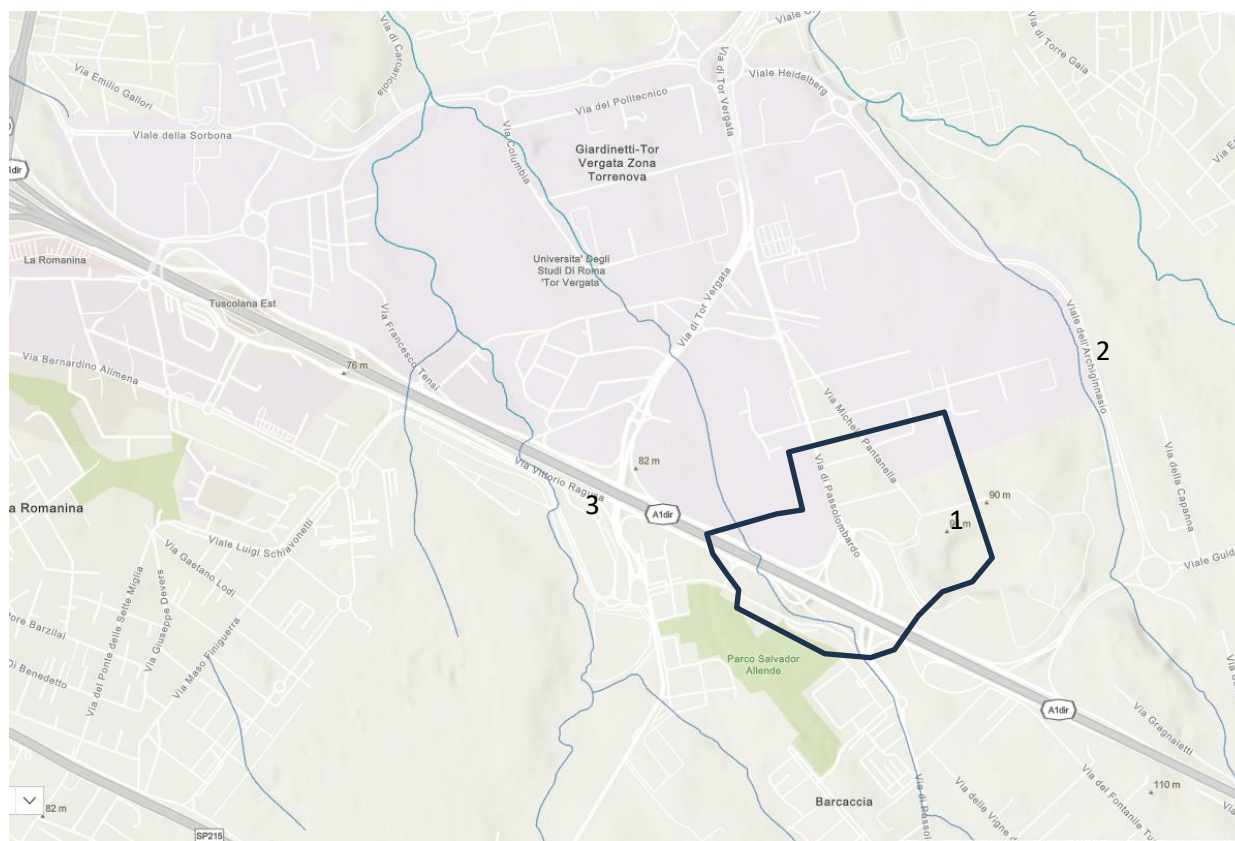
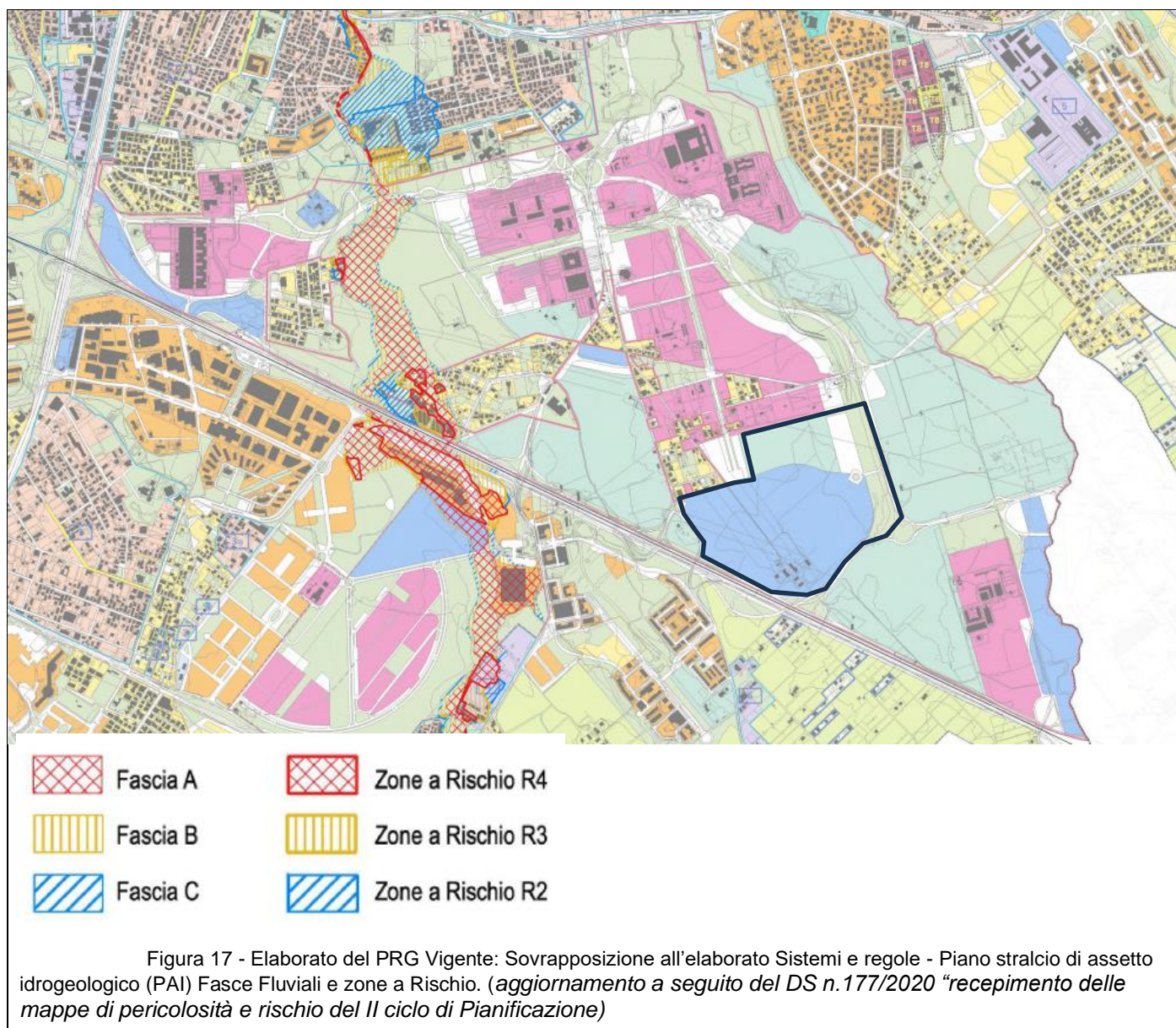


Figura 16 – Corsi d'acqua principali e reticolo secondario (fonte Web Gis ABDAC Autorità di bacino distretto Appennino centrale)

1- Fosso Lombardo; 2 - Fosso di tre teste/fosso del cavaliere; 3 - Fosso della botte di Luciano.

Come si evince dalla successiva Figura 17 il fosso Lombardo non risulta oggetto di individuazione di aree a rischio idraulico da parte del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico



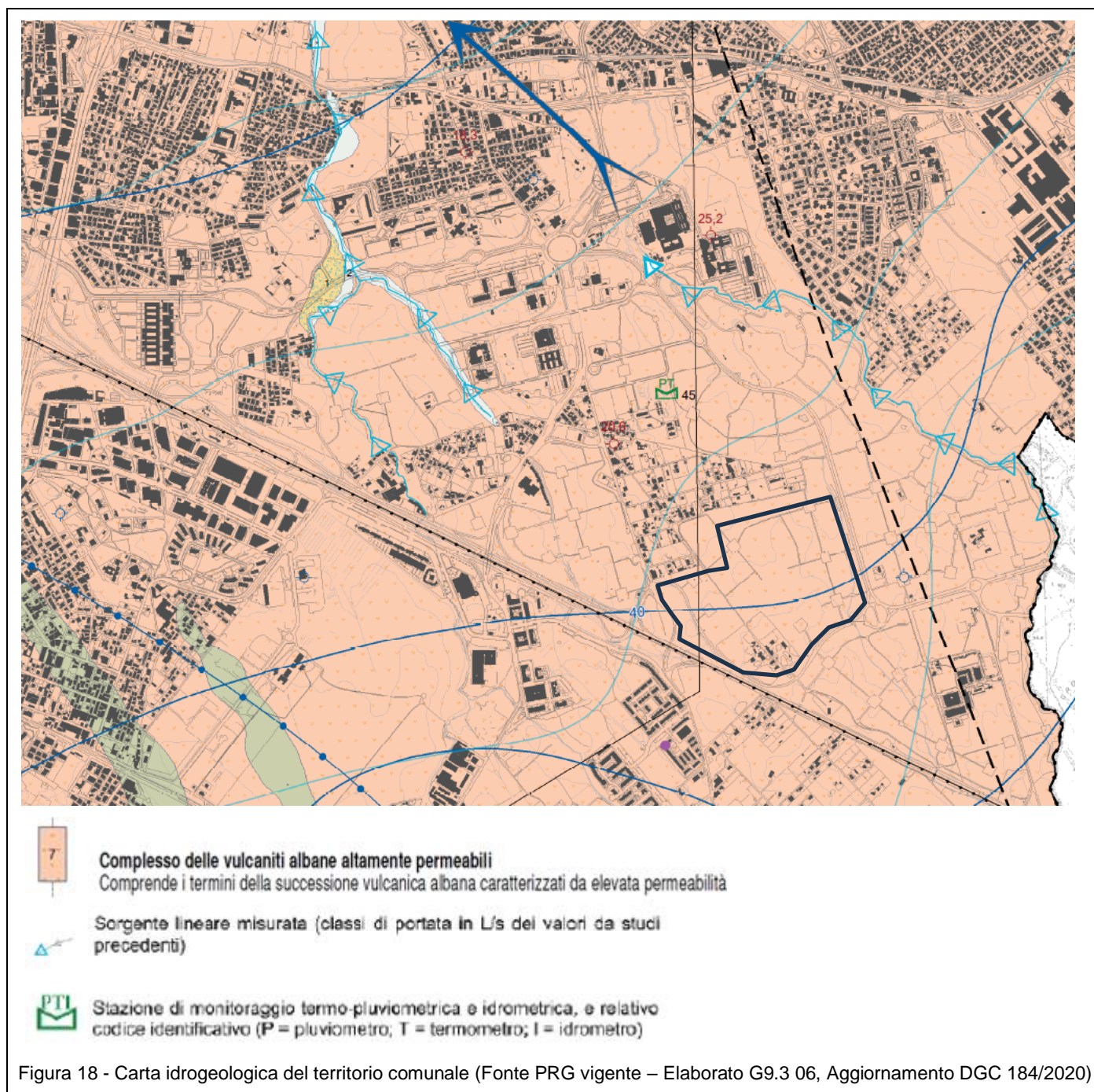


Ai fini di un primo inquadramento degli aspetti idrogeologici (pericolosità rischio) integrati con quelli geologici vegetazionali, si riportano a seguire gli stralci dei seguenti Elaborati Gestionali del PRG del Comune di Roma, i cui contenuti (vincoli o aree di attenzione) risultano significativi per le trasformazioni di cui alla presente proposta di variante:

- **G9.3 06 - Carta idrogeologica del territorio comunale**, aggiornata (rispetto al PRG adottato e approvato) sulla base di recenti ricerche (Figura 18), che individua la circolazione idrica sotterranea (andamento del livello della falda principale), la permeabilità dei terreni suddivisa in 15 classi, una valutazione della qualità e quantità delle acque sotterranee, i depositi alluvionali e le principali opere che usano le acque sotterranee, quali pozzi e idrovore;
- **G9.5 06 - Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale**. (Figura 19) Le aree vulnerabili sono le aree di salvaguardia geologica, quali le sorgenti pubbliche di acqua potabile, le aree per acque minerali di estrazione privata, le aree critiche con degrado delle acque sotterranee e le località di interesse geologico - ambientale (Geositi). Le aree di pericolosità sono quelle in frana, i luoghi interessati da sprofondamenti catastrofici; le cave; le catacombe e gli ambienti sotterranei di interesse storico archeologico; le aree di esondazione dei fiumi o del reticolo

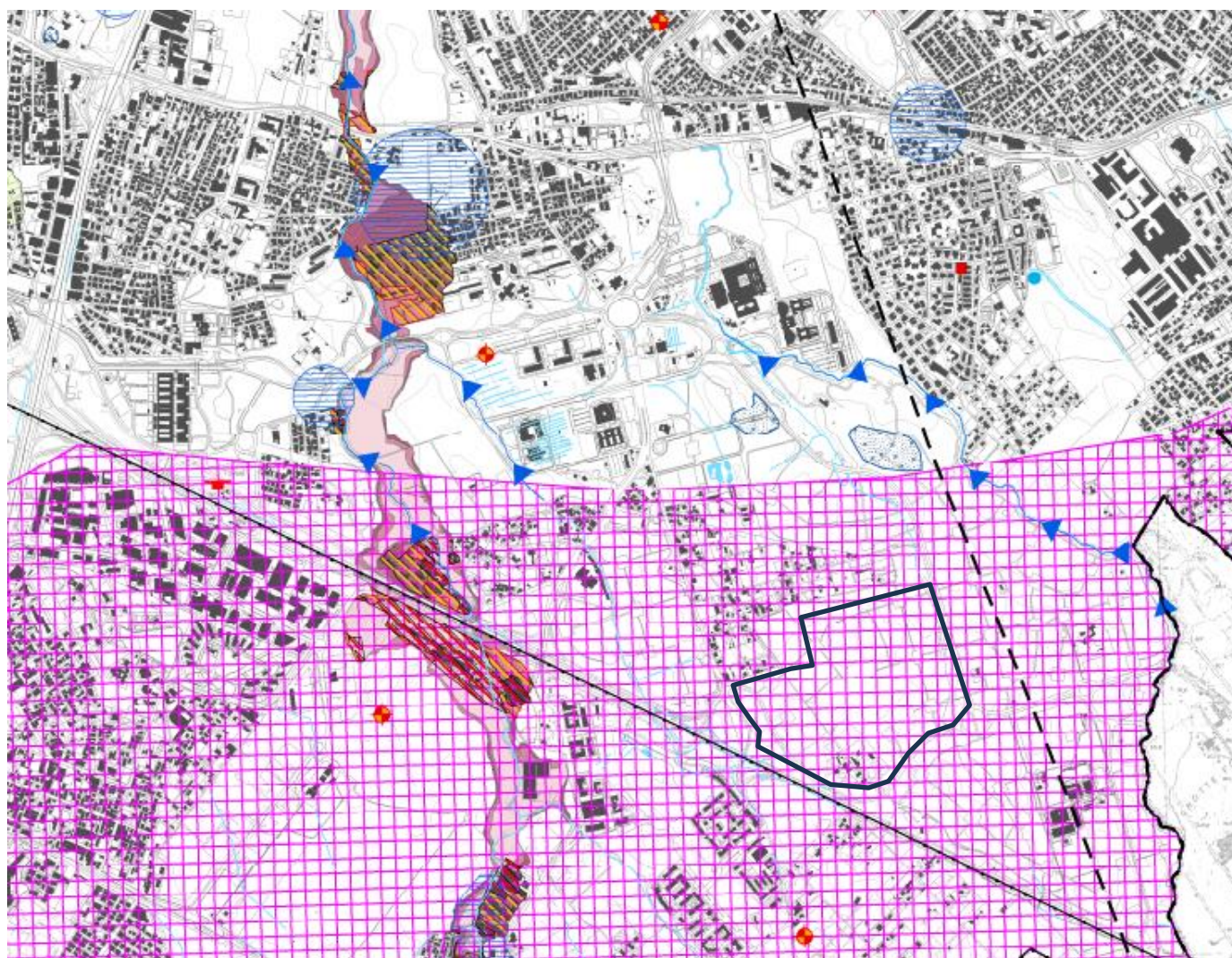


secondario, le località interessate da eventi di piena, le aree interessate da allagamenti; le aree situate al di sotto del livello del mare.



Come evidenziato nello stralcio seguente (Figura 19) l'area del compendio non risulta interessata direttamente da pericolosità dei processi franosi, ma esclusivamente da pericolosità riguardanti l'impatto delle attività umane sulle acque sotterranee, esplicitata mediante l'individuazione di aree potenzialmente soggette ad inquinamento e/o sottoposte a tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee con particolare riferimento alle **“aree critiche** in cui la concentrazione dei prelievi determina un depauperamento della circolazione idrica sotterranea e un'alterazione dei livelli piezometrici, con rischio di compromissione, in tempi brevi, dell'approvvigionamento idrico delle attività che vi insistono”.





Area critiche e aree di attenzione riguardanti il prelievo per l'uso compatibile della risorsa idrica degli acquiferi sotterranei (Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Autorità dei Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre, Piano Stralcio dell'Uso Compatibile della Risorsa Idrica, PUC)



Area critica, in cui la concentrazione dei prelievi determina un depauperamento della circolazione idrica sotterranea e un'alterazione dei livelli piezometrici significativamente superiore a quella delle aree circostanti, con rischio di compromissione, in tempi brevi, dell'approvvigionamento idrico delle attività che vi insistono



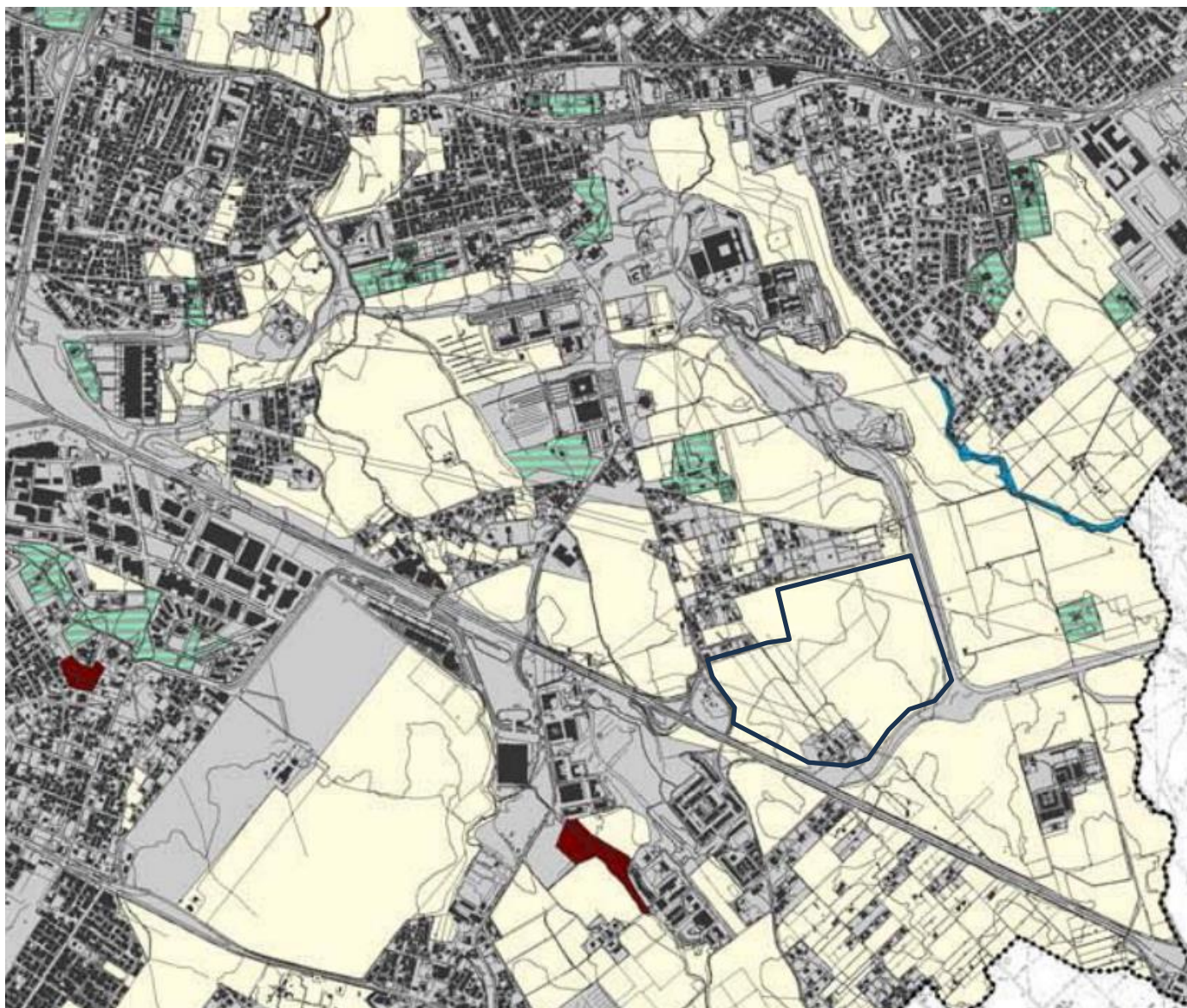
Area d'attenzione, in cui sono state rilevate anomalie piezometriche ma sulla quale il prelievo calcolato (2006) non risulta essere particolarmente elevato

Figura 19 - Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio (Fonte PRG vigente - Elaborato G09.5 (foglio 6), Aggiornamento DGC 184/2020)

Sotto il profilo dell'assetto vegetazionale e dei caratteri naturalistici ed ecologici dell'area si riporta il quadro territoriale fornito dalla "Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale" (Figura 20) che identifica lo stato attuale e reale della vegetazione e l'attribuisce a una determinata associazione vegetale, individuando le **aree fragili**, ovvero di delicatezza ambientale relative alla difesa del suolo, alla tutela del paesaggio, alla conservazione della biodiversità, alla salvaguardia delle risorse idriche e allo sviluppo delle aree protette.



Lo scarso valore naturalistico del comparto risulta evidente anche nella classificazione dell'intera area come superficie agricola utilizzata caratterizzata anche da vegetazione ruderale e/o infestante associata alle colture e agli incolti. Inoltre, non risultano presenti emergenze floristiche né emergenze vegetazionali meritevoli di conservazione.



Superfici agricole utilizzate con vegetazione terofitica nitrofila e ruderale, vegetazione terofitica degli incolti e dei prati sfalciati; vegetazione nitrofila ad erbe alte; vegetazione infestante le colture.

Figura 20 - "Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale" (Fonte allegato 2 alla relazione vegetazionale del PRG)

L'assetto vegetazionale dello stato attuale dell'area, aggiornato a seguito dei primi interventi realizzati descritti al successivo paragrafo 3.4, può essere tratto dalle indagini svolte nella fase preliminare alla scelta degli interventi volti alla sistemazione a verde del lotto su cui sorge la "Città dello Sport di Tor Vergata", finalizzate ad identificare la vegetazione esistente e quindi le specie arbustive ed arboree presenti nelle aree oggetto di intervento. (Figura 21)

La zona che assume una maggiore rilevanza da un punto di vista della vegetazione è quella situata ad Est e relativa al Fosso del Lombardo, che costeggia il lotto in direzione nord-sud, parallelamente a via



dell'Archiginnasio, ed è caratterizzato da una vegetazione spontanea costituita principalmente da alberi di pioppo e da una presenza meno consistente di alberi di olmo.

La prevalenza di una vegetazione autoctona costituita da alberi di pioppo è stata riscontrata anche nelle altre aree del lotto in particolare:

- a sud, a confine con l'autostrada A1 (Diramazione Roma Sud) dove allo stato attuale è presente un numero minimo di alberi;
- ad ovest dove risulta essere intervallata da altre specie arboree quali ulivi, ciliegi e allori;
- a nord dove si identificano anche alcune specie di eucalipto.

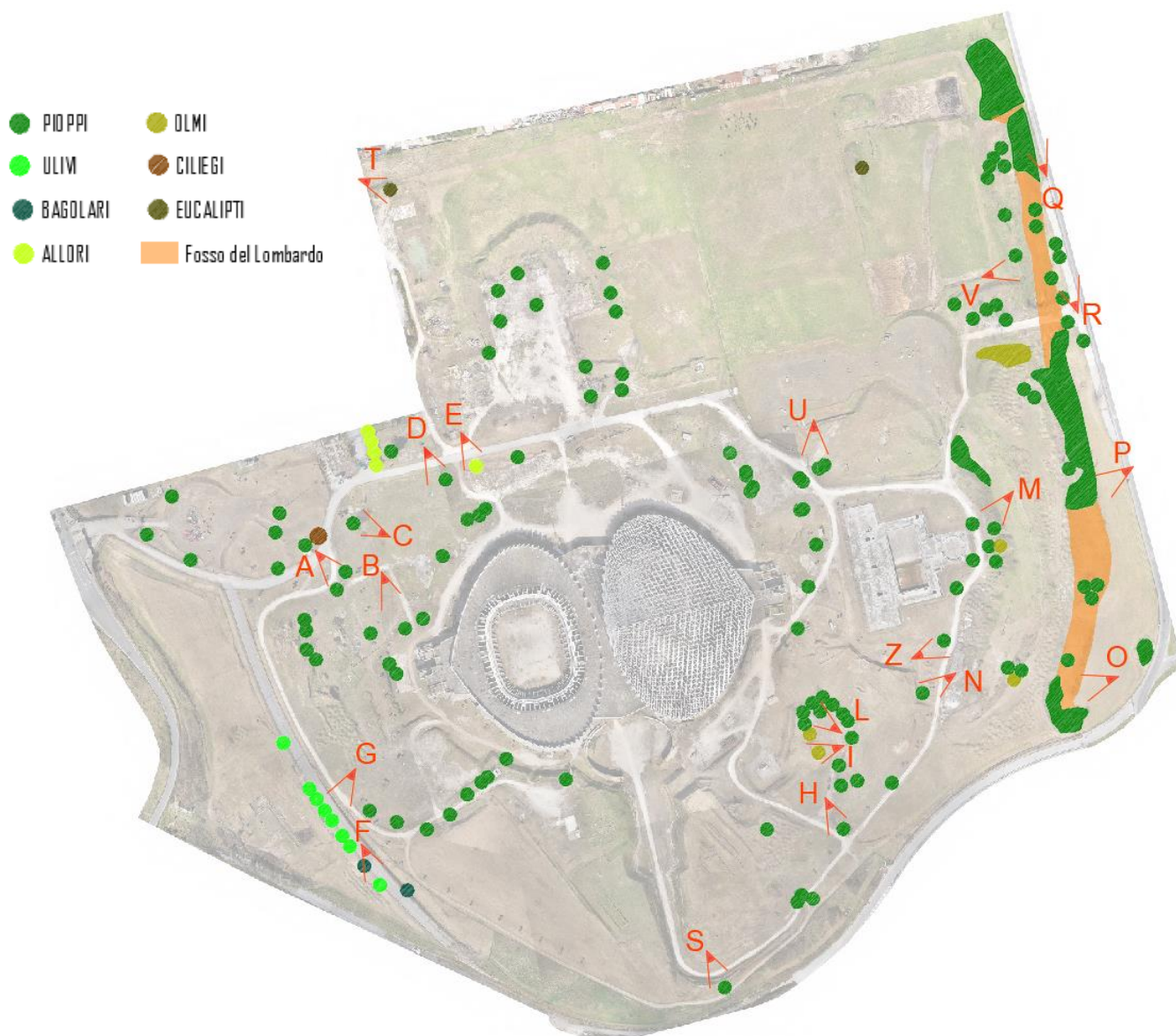


Figura 21 – Rilievo e censimento del verde (Fonte Relazione generale 2023 PFTE sistemazioni esterne e sottoservizi compendio ex città dello Sport)

## PIOPPI



VISTA A

VISTA B

VISTA C

VISTA D

## ALLORO

## BAGOLARI

## OLIVI

## OLMO



VISTA E

VISTA F

VISTA G

VISTA I

## PIOPPI



VISTA H

VISTA L

VISTA M

VISTA N

VISTA O

## PIOPPI



VISTA P

VISTA Q

VISTA R

VISTA S

## EUCALIPTO

## PIOPPI



VISTA T

VISTA U

VISTA V

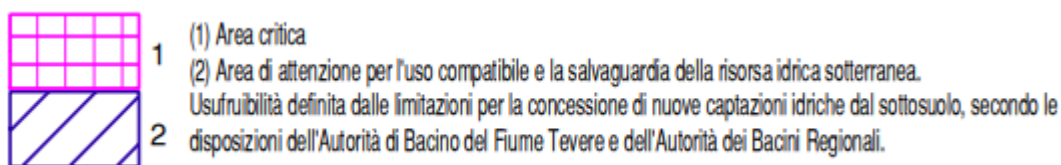
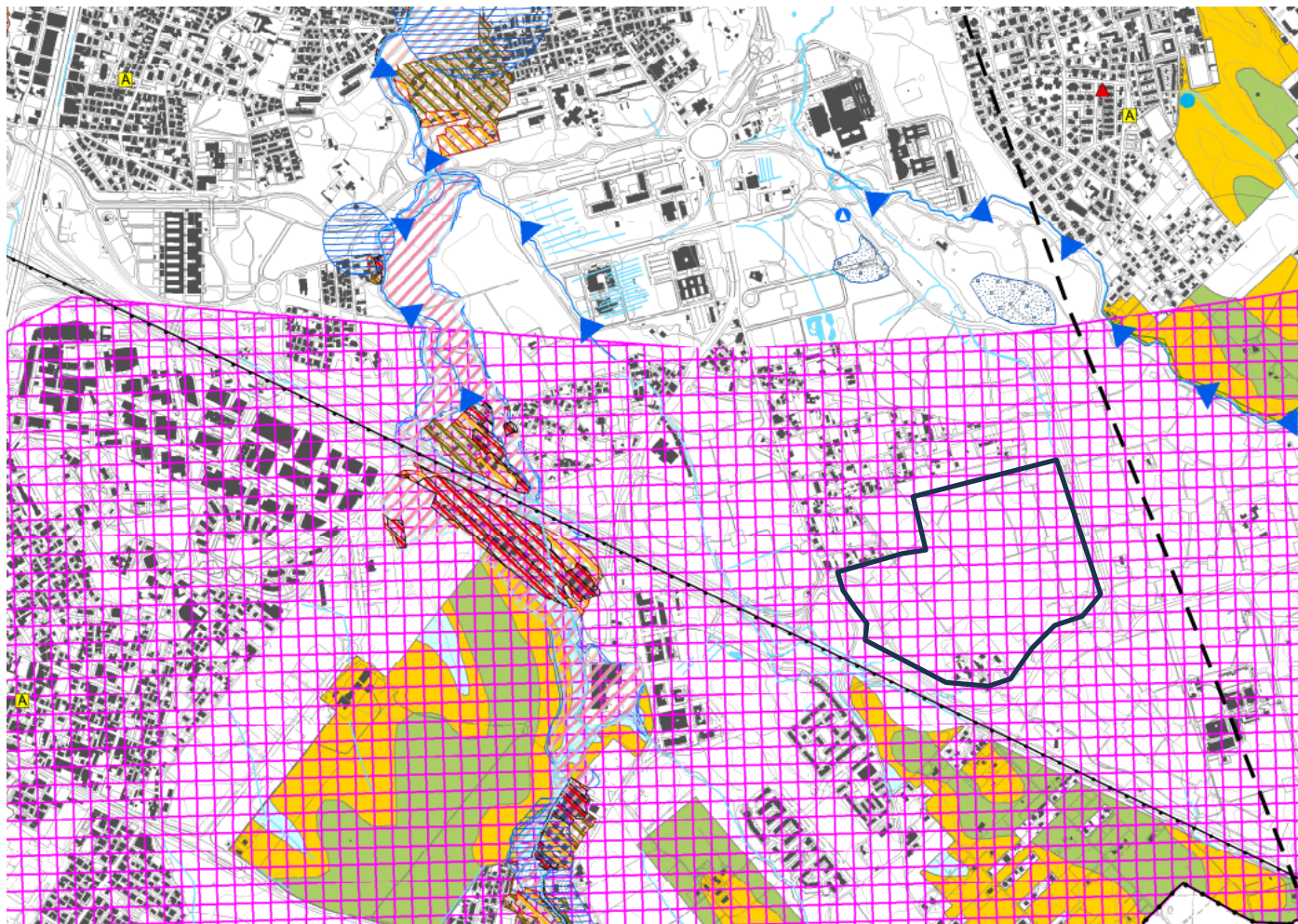
VISTA Z



## 2.8.1 Carta di sintesi dell'usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio

Una valutazione preliminare dell'idoneità territoriale alle trasformazioni antropiche è costituita dalla "Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale" realizzata nell'ambito della formazione del nuovo PRG e successivamente aggiornata nel tempo, integrando i geologici (litologici, geomorfologici, idrogeologici e di pericolosità) e i dati vegetazionali.

Figura 22 – "Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale" (Fonte PRG vigente - Elaborato G09.6 . Aggiornamento DGC 184/2020)



La carta da evidenza delle possibili interazioni delle opere di previsione con le sorgenti di pericolo quali frane, esondazioni, cave o cavità sotterranee. Tiene altresì in considerazione gli aspetti vegetazionali, le entità floristiche e le formazioni vegetali presenti nel territorio di particolare interesse biogeografico, ecologico e conservazionistico e individua aree e/o singole piante da salvaguardare, dando così delle indicazioni di "attenzione" per le aree oggetto di interventi di urbanizzazione e trasformazione urbana.

Con riferimento all'area del Compendio, la Carta evidenzia che non vi sono aree critiche o di attenzione se non in riferimento agli "usi compatibili e alla salvaguardia della risorsa idrica sotterranea".



## 2.9 Vincolo aeroportuale

Come previsto dall'art. 707, comma 1, del Codice della Navigazione e dal Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, l'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ha individuato le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti di Roma, stabilendo le limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, conformemente alla normativa tecnica internazionale.

Le Mappe di Vincolo costituiscono uno strumento essenziale per il governo del territorio, necessario per garantirne la regolarità delle operazioni di volo sull'aeroporto nel rispetto della sicurezza delle operazioni stesse. Definiscono in ogni punto del territorio interessato, l'altezza massima raggiungibile dalle nuove costruzioni, affinché le stesse non costituiscano ostacolo per la regolarità e la sicurezza delle manovre di atterraggio, sorvolo e decollo degli aeromobili nelle zone limitrofe l'aeroporto nonché le aree da sottoporre a limitazione di tipologia di attività o costruzione al fine di evitare la costituzione di potenziali pericoli per la navigazione aerea.

L'area più vicina a Tor Vergata è quella dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G. Pastine".

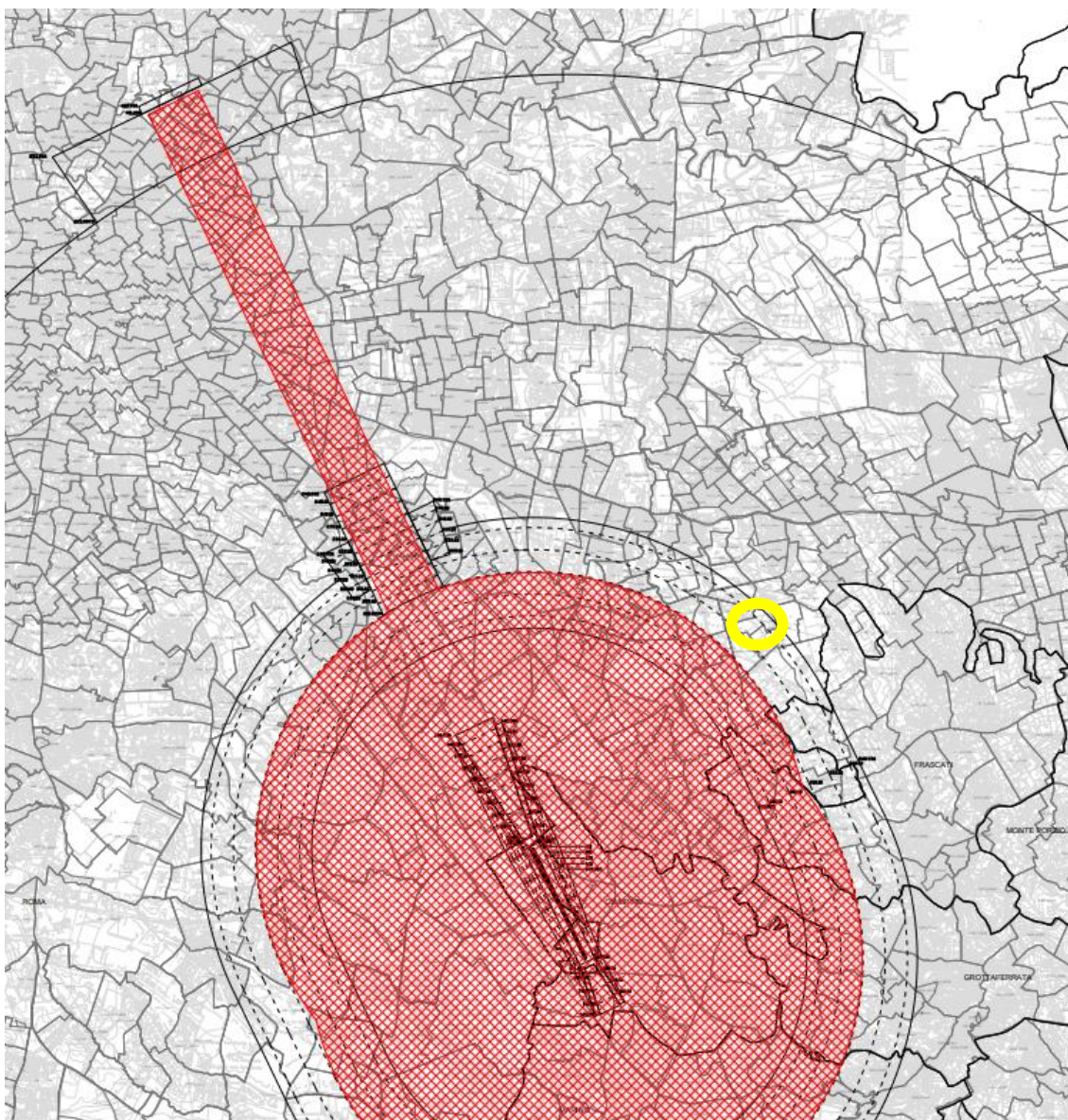


Figura 23 – Mappa con indicazione dei pericoli alla Navigazione Aerea - in giallo il compendio ex Città dello Sport  
Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione: -Sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità



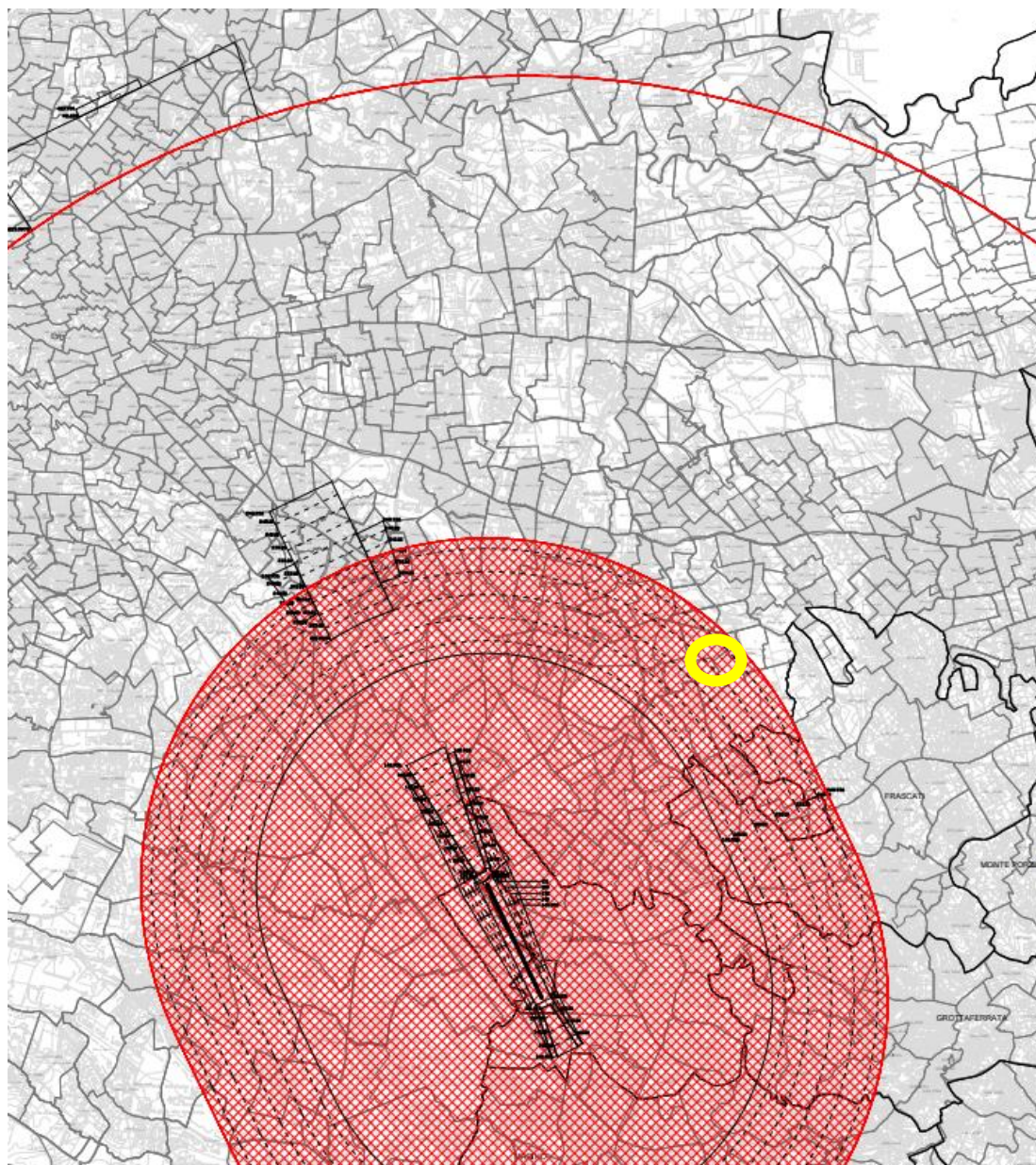


Figura 24 - Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione - in giallo il compendio ex Città dello Sport :

Discariche; Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale; Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici; Luci pericolose e fuorvianti; Ciminiere con emissione di fumi; Antenne ed apparati radioelettrici irradianti.

Come si evince dalle mappe con indicazione dei pericoli alla Navigazione Aerea per i diversi tipi di attività, il compendio non è interessato da limitazioni con riferimento all'uso di Sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità (Figura 23), mentre ricade nella fascia con limitazioni inerenti il tipo di attività, che non consente l'insediamento di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici; luci pericolose e fuorvianti; ciminiere con emissione di fumi; antenne ed apparati radioelettrici irradianti (Figura 24).

### 3 STATO DI ATTUAZIONE

#### 3.1 Attuazione Piano Particolareggiato Comparto Universitario Tor Vergata

Per quanto riguarda lo stato di attuazione del Piano Particolareggiato pur non potendo stimare con esattezza l'attuazione delle relative previsioni sia in termini di mix funzionale che dimensionale (volumetrie e SUL realizzata) è stata comunque elaborata una "fotografia di massima" di quanto esistente a partire dalla:

- analisi delle schede di tutti i comparti come rappresentate nell'Allegato A alle NTA di Piano;
- sovrapposizione del Piano Particolareggiato su foto aeree 2025;
- stima di quanto realizzato, a partire da basi grafiche (CTR; Tav 8 del PP; Elaborato grafico di "Inserimento del progetto nel piano particolareggiato") e aero-foto (fonte Google Earth Pro).

La disamina, rappresentata nelle tabelle che seguono, ha evidenziato che in generale le previsioni del PP per i comparti edilizi relativi alla "didattica e ricerca" ai comparti residenziali sono state in gran parte attuate. Risultano attuati in minima parte i comparti per attrezzature di servizio generale (Sgn), i comparti a verde attrezzato e di uso pubblico (VPn, VAn), mentre le aree destinate a servizi universitari, i servizi pubblici e servizi privati ("Centralità" 11a e 11b), le aree destinate a residenze universitarie e i comparti per parcheggi pubblici (Pn) risultano pressoché inattuati.

##### A1) Aree destinate a servizi universitari e di ricerca scientifica e tecnologica

N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
1	attuato	attuato
2	attuato	attuato
3	non attuato	attuato
9	attuato	non attuato
10	attuato	attuato
12	attuato	attuato
13	attuato	attuato
14	attuato	attuato
15	attuato	non attuato
16	non attuato	non attuato
19	attuato	non attuato

##### A2) Aree destinate a servizi universitari, servizi pubblici e servizi privati ("Centralità")

N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
11a	non attuato	non attuato
11b	non attuato	non attuato
Sg1	non attuato	/
Sg2	non attuato	/
Sg3	non attuato	/
Sg5	attuato	/
Sg6	attuato	/
Sg7*	attuato	/
Sl1	attuato	/
Sl2	attuato	/



**AREE VERDI****B1) Comparti di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari**

N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
VA1	non attuato	non attuato
VA2	attuato	non attuato
VA3*	attuato	attuato
VA4	non attuato	non attuato
VA5	attuato	attuato

**B2) Comparti di verde pubblico o di uso pubblico**

N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
VP1	non attuato	non attuato
VP2	attuato	attuato

**AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO PER LA MOBILITÀ****C1) Comparti per parcheggi pubblici**

N. comparto	Parcheggi
P9a	non attuato
P9b	non attuato
P12c	non attuato
P12d	non attuato
P18a	non attuato
P19a	non attuato
P19b	non attuato
P20*	attuato

**D) AREE DESTINATE A RESIDENZE UNIVERSITARIE**

N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
4	non attuato	non attuato
17	non attuato	non attuato
18	non attuato	non attuato
20	non attuato	non attuato

**E) Aree destinate ad insediamenti residenziali**

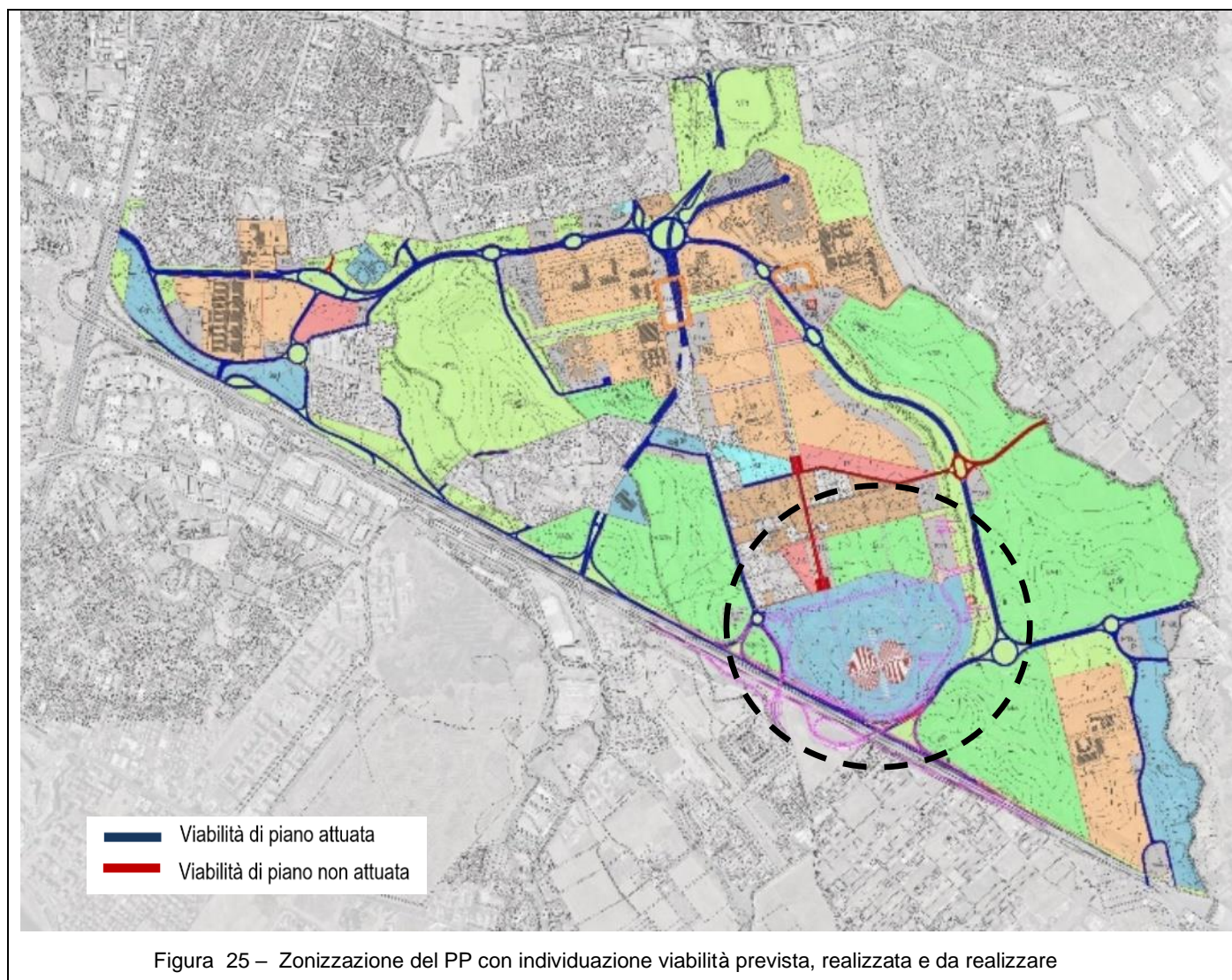
N. comparto	Mix funzionale	Parcheggi di comparto
R1	attuato	attuato
R2	attuato	attuato

(In nero i comparti interamente attuati, in arancione quelli parzialmente attuati, in rosso quelli inattuati; segnalati con un asterisco i comparti afferenti al compendio demaniale caratterizzato da opere pubbliche incomplete ai sensi dell'art.1 del DM 42/2013).

### 3.2 Attuazione previsioni del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile - PUMS nel PP

Ad oggi, gran parte della viabilità carrabile prevista dal Piano Particolareggiato risulta realizzata.

Nello schema sottostante è possibile individuare in blu la viabilità carrabile realizzata e in rosso la viabilità non realizzata. I tracciati mancanti avrebbero dovuto costituire il primo, il collegamento dei nuovi insediamenti residenziali, a nord del compendio demaniale, con il nuovo tracciato di via dell'Archiginnasio ed il secondo, ortogonale al primo, avrebbe dovuto costituire un nuovo asse viario di connessione interna con le due nuove centralità di PP.



A seguito dell'emanazione del DPCM 15.12.2022, la Società Giubileo 2025 istituita dal MEF per gli interventi correlati al Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, ha commissionato alla struttura territoriale Lazio di ANAS SpA, in qualità di Ente attuatore, la realizzazione di nuovo ponte di scavalco della A1 come porta di accesso, alla Città Eterna (v. immagine seguente) e quindi anche al complesso delle Vele, per chi proviene da Sud.

Risultano invece non ancora attuate le connessioni tramviarie e metropolitane di previsione del PUMS, limitrofe all'area.

Riguardo alla mobilità ciclopeditone, si segnala che tangenzialmente all'area di progetto, lungo via dell'Archiginnasio, è presente una pista ciclabile a doppio senso posta solo su un lato della strada caratterizzata da corsie separate da guardrail centrale. L'attrezzatura nel suo complesso risulta poco



confortevole tanto che i ciclisti continuano ad utilizzare la corsia stradale nei due sensi di marcia, ponendo a rischio la propria vita e causando numerosi incidenti con gli autoveicoli.



Figura 26 - [Il nuovo ponte di scavalco della A1](#)



Figura 27 - Pista ciclabile su via dell'Archiginnasio e via Guido Carli

### 3.3 La “Città dello Sport”

La “Città dello Sport” nasceva dall’esigenza di realizzare una struttura idonea a ospitare i Mondiali di Nuoto del 2009 attraverso la realizzazione di impianti sportivi al chiuso e scoperti, servizi e infrastrutture di supporto. Il complesso sportivo era stato concepito dall’architetto Santiago Calatrava e risultava inserito all’interno di un’area ove campi sportivi all’aperto si alternavano ad aree verdi, percorsi pedonali, ciclopedonali ed aree per la sosta, che interessavano in maniera organica tutta l’area.

L’edificio principale era caratterizzato da due strutture simili poste simmetricamente l’una di fronte all’altra (Palanuoto e Palasport) che avrebbero dovuto essere coperte da una struttura intelaiata di notevole altezza, realizzata con elementi in acciaio e rivestita con pannelli in parte semitrasparenti e in parte opachi, in grado di essere vista anche a grandi distanze e tale da costituire elemento di richiamo visivo e polo d’attrazione. Come noto, la realizzazione ha subito nel tempo numerose modifiche e ritardi che hanno compromesso il completamento del progetto.

Della copertura metallica dei due padiglioni, ad oggi ne risulta realizzata solo una, quella del Palanuoto. All’interno del Palanuoto erano previsti circa 3.000 posti a sedere per il nuoto e circa 1.000 per i tuffi, con possibilità di ampliamento con tribune mobili in caso di grandi eventi.

Le piscine interne, realizzate nella sola componente strutturale, hanno dimensioni adeguate a gare olimpioniche: m.53x25 l’una e m.25x25 la seconda per i tuffi. Inoltre, è stato realizzato lo scavo e la struttura basamentale delle piscine esterne.

Nel Palasport, rimasto scoperto, risultavano realizzate esclusivamente parti strutturali dei primi livelli con i setti per la realizzazione dei soli due livelli di tribune. Le dimensioni del campo centrale, concepito per ospitare diversi tipi di eventi sportivi (pallamano, pallacanestro, pallavolo ecc.) risultano di m.30x45 risultando conforme alle norme disposte dal CONI e dalle diverse federazioni nazionali ed internazionali per i criteri di sicurezza e per poter ospitare competizione di ogni livello.

I due padiglioni Palasport e Palanuoto erano concepiti e strutturati in maniera autonoma, affinché potessero essere utilizzati contemporaneamente anche ospitando eventi di tipo diverso.

Alle zone sportive principali erano affiancati spazi a supporto e locali ancillari quali aree di servizio, palestre, laboratori punti di ristoro negozi e magazzini.

Tutti questi locali sono rimasti sulla carta. Infatti, all’interno dei due padiglioni risultano non realizzati: i collegamenti verticali, le partizioni interne, gli impianti di alcun tipo; le finiture e quanto altro necessario a garantire autonomia funzionale al complesso sportivo.

Nelle aree circostanti, nella parte sud dello stesso, era stata progettata una struttura semicircolare, ad oggi non realizzata, che avrebbe ospitato tre livelli di parcheggi interrati e locali tecnici.

Risultano invece realizzate o parzialmente realizzate le infrastrutture per la viabilità di cantiere, gli impianti di scarico delle acque bianche e nere, il cunicolo a servizio degli impianti fognari.

Per quanto sommariamente evidenziato, il complesso della “Città dello Sport”, risulta essere un’opera incompiuta, inserita nell’elenco nazionale di cui all’art.1 del DM 42/2013.

Relativamente alle aree esterne del compendio, a meno della viabilità di cantiere, risulta presente una vegetazione autoctona costituita essenzialmente da seminativi ed erba medica.

Nell’area posta in prossimità di via dell’Archiginnasio e parallelamente ad essa, il sito è attraversato dal Fosso del Lombardo: un fosso naturale, munito di attraversamenti, rimasto inalterato anche a seguito degli interventi, sul quale si è sviluppata una vegetazione autoctona costituita prevalentemente da alberi di Pioppo.

Si riportano di seguito i dati essenziali di progetto, con riferimento al Progetto urbanistico-edilizio unitario di comparto approvato con D.C.C. n.44/2007 cui è seguita l’approvazione in fase esecutiva con voto n.1338 nella seduta del 25.02.2009, da parte del C.T.A. del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per il Lazio, l’Abruzzo e la Sardegna.



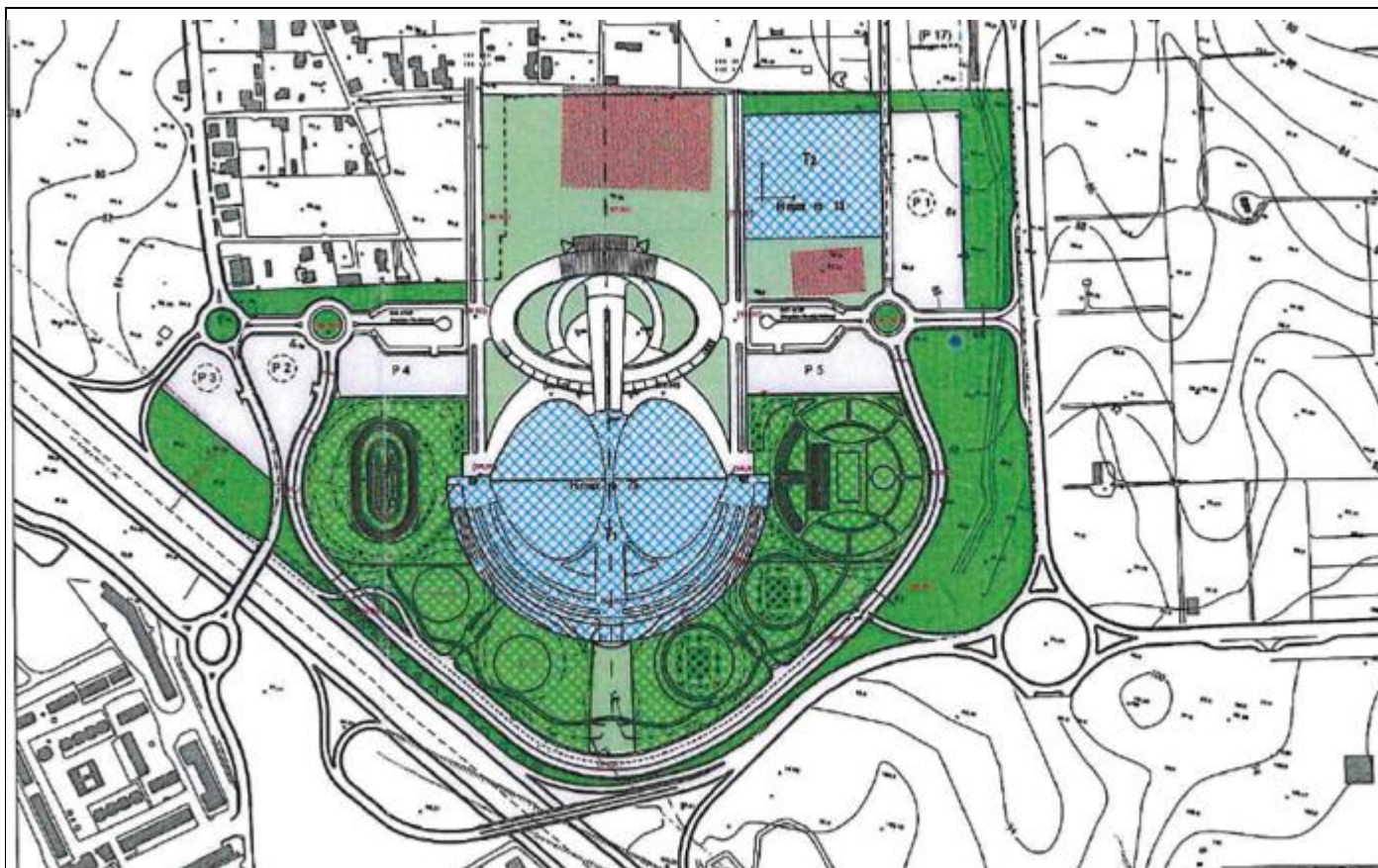


Figura 28 -Progetto approvato con D.C.C. 44/2007

L'elaborato posto a confronto con le ortofoto di cui ai paragrafi precedenti, da evidenza che quanto realizzato in fase di esecuzione dell'intervento (lavori finanziati ultimati al 30.06.2011) risultano coerenti al progetto approvato e, come anche riportato nel documento redatto dalla Commissione di Collaudo incaricata di produrre il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale dell'intervento, ad esso pienamente conformi.

La Commissione rilevava inoltre che la mancata assegnazione di ulteriori finanziamenti non poteva consentire il completamento dell'intervento, lasciando non conclusa la realizzazione delle strutture. Rilevava altresì che non essendo state realizzate né la struttura di copertura del Palasport, né la copertura vetrata del Palanuoto, avrebbe potuto generarsi una situazione di criticità per la conservazione di quanto realizzato, unitamente alla mancata funzionalità dell'intero complesso, stante la mancata e totale realizzazione degli impianti interni, pur essendo stati realizzati i collegamenti con la fognatura comunale.

Per quanto attiene alle opere di sistemazione esterna, non risultavano realizzati né i parcheggi a raso né quelli interrati. Così come non sono mai state realizzate le attrezzature sportive all'aperto, le aree a verde naturalistico né a verde attrezzato, né i tracciati della viabilità interna, sia ciclo-pedonale che carrabile.

Risulta non realizzato anche l'edificio individuato a nord del complesso sportivo, caratterizzato da una Superficie Utile Lorda di 5.000mq, che avrebbe dovuto ospitare le residenze universitarie.

La tabella che segue, riporta i parametri urbanistici del progetto approvato, ponendoli a confronto con quanto autorizzato con DCC 44/2007 relativamente alla variante al Piano Particolareggiato in attuazione del Protocollo d'Intesa, sottoscritto in data 09.05.2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporti per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna.

CALCOLO STANDARD URBANISTICI SU DATI DI PROGETTO - TAV.4					
Tab.1 DATI GENERALI DI P.P					
<b>Superfici compari</b>					
	MQ				
VA3	118409				
SG7	384738				
P20	25925				
<b>TOTALE</b>	<b>529072</b>				
<b>VOLUMETRIA EDIFICABILE</b>					
		MC			
VA3		20000			
SG7		769476			
P20		0			
<b>TOTALE</b>		<b>789476</b>			
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>					
VA3	5000				
SG7	192369				
P20	0				
<b>TOTALE</b>	<b>197369</b>				
TAB. 2 INSEDIAMENTI MASSIMI REALIZZABILI					
<b>LOTTO N.</b>					
	MQ	MC	H VIRT	HMAX	
T1 - ATTREZZATURE SPORTIVE	192369	769476	4	75	
T2 - ATTREZZATURE UNIVERSITARIE	5000	20000	4	13	
<b>TOTALE</b>	<b>197369</b>	<b>789476</b>			
TAB.3 STANDARD URBANISTICI					
<b>IMPIANTO SPORTIVO</b>					
	SUL	FABBISOGNO PARK			
PALANUOTO	27565	41349 15mq/10mq SUL			
PALASPORT	50653	75950 15mq/10mq SUL			
<b>TOTALE</b>	<b>78218</b>	<b>117299</b>			
<b>ATTREZZATURE UNIVERSITARIE</b>	<b>5000</b>	<b>3000 0,6 mq/mq</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>63216</b>	<b>120329</b>			
TAB.4 PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO					
	QUOTA F.T.	QUOTA INT.	LIV. INTERRATO		TOT
P1	20000	20000	2*		40000
P2	8500	17000	2		25500
P3**	7800	28500	3		38300
P4	9300				9300
P5	10000				10000
<b>TOTALE</b>	<b>55600</b>	<b>65500</b>			<b>123100</b>
*LIVELLO INTERRATO PER IL 50%					
**PANI INTERRATI SI INTENDONO SOTTO STRADA					



### 3.4 I progetti giubilari e le altre attività poste in essere dall'Agenzia del Demanio e dal MIC

Con Legge n.178/2020, a seguito dell'assegnazione del diritto di proprietà dell'area e degli immobili ivi presenti all'Agenzia del Demanio, è stato sottoscritto l'Accordo con Roma Capitale per la realizzazione di una serie di iniziative tra cui gli interventi previsti per il Giubileo della Chiesa Cattolica 2025 e l'attuazione di iniziative di valorizzazione dell'area di Tor Vergata tra cui il compendio demaniale "Città dello Sport", nel comune intendimento di garantire il recupero del patrimonio immobiliare pubblico.

A tale scopo, l'Agenzia del Demanio ha avviato gli interventi per il recupero e la riqualificazione degli immobili presenti nel Compendio al fine di renderli utili per gli eventi che dovranno svolgersi la prima settimana di agosto 2025 nelle aree di Tor Vergata, analogamente a quanto accaduto in occasione della XV Giornata Mondiale della Gioventù svoltasi nel 2000.

I primi interventi, compresi nel "Programma dettagliato degli interventi essenziali e indifferibili" connessi alle celebrazioni del Giubileo, descritto nel DPCM del 08 giugno 2023, sono relativi a:

- I. Realizzazione area eventi presso "le Vele" della Città dello Sport: Interventi finalizzati al collaudo statico e all'arresto del degrado delle strutture realizzate (**Intervento n.73 del Programma**), che ha previsto attività atte a completare il collaudo statico delle strutture realizzate e a bloccare il degrado delle stesse, sia in riferimento alle strutture in elevato in c.a. che allo scheletro in acciaio della copertura;
- II. Realizzazione area eventi presso le Vele della Città dello Sport. Prima parziale rifunzionalizzazione del Palasport, per destinarlo ad arena scoperta (**Intervento n.74 del Programma**), che ha consentito il completamento delle gradinate; la realizzazione delle opere di finitura esterne, dell'impianto di illuminazione; la realizzazione di opere per il superamento delle barriere architettoniche; la realizzazione dei servizi igienici e altri servizi di supporto.
- III. Realizzazione area eventi presso le Vele della Città dello Sport. Sistemazione a verde di base dell'area esterna nord (**Intervento n.75 del Programma**) che ha previsto la realizzazione di opere per la sistemazione a verde dell'area esterna del compendio ubicata a nord del lotto, finalizzata alla fruizione degli spazi per il Giubileo 2025, per altri eventi e per l'apertura e fruibilità del sito da parte della cittadinanza; la realizzazione della viabilità di accesso al compendio; della viabilità di base interna al lotto; dei sottoservizi (per la regimentazione delle acque meteoriche; l'illuminazione; l'impianto antincendio; l'impianto elettrico per la fornitura al complesso della MT/BT); di aree a parcheggio e percorsi di accesso alle aree archeologiche.

Con il completamento di questi interventi, previsto per il primo semestre del 2025, sarà possibile utilizzare le strutture e le aree esterne per gli eventi connessi al Giubileo, consentendone l'utilizzo al gruppo interforze della Protezione Civile, Vigili del Fuoco, Polizia ecc. che vi realizzeranno il loro campo base.

Propedeuticamente all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'Intervento n.75 e per verificare la possibilità di piantumare nuove essenze arboree nelle aree a sud del compendio nell'ambito del Progetto Ossigeno promosso dalla Regione Lazio, nell'ambito della Conferenza di Servizi, la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, struttura territorialmente competente del MIC, si è espressa favorevolmente con parere ex artt. 21 e 146 del D.Lgs. 42/2004 (PROT. 0028726-P del 08.06.2023) prescrivendo la realizzazione di nuove trincee di scavo preliminari all'approvazione del progetto stesso, al fine di verificare la presenza di beni archeologici.

In allegato al presente documento, è presente la Relazione Archeologica (Allegato n.3) di dettaglio sulle attività di scavo preventivo effettuate propedeuticamente al progetto del complesso sportivo e a quelle relative al progetto dell'Intervento n.75 e nelle aree a sud potenzialmente interessate dalle nuove piantumazioni. La relazione a cui si rimanda per gli ulteriori approfondimenti, riferisce anche rispetto alle emergenze archeologiche rinvenute nel corso degli anni dando evidenza di una presenza diffusa e di qualità, come ben descritto nel seguente paragrafo.



*Immagine della tagliata stradale rinvenuta nel corso della campagna di scavi propedeutica all'approvazione dell'intervento n.75, nei pressi delle aree che saranno interessate dal Parcheggio (P20.2)*

Attualmente il compendio risulta oggetto di un intervento afferente al “Programma Caput Mundi” avviato dal MIC lo scorso maggio 2024 a valere sulla Misura M1.C3 del PNNR, per il restauro e la valorizzazione della villa romana posta nelle aree a sud-ovest del complesso sportivo.



*Immagine delle emergenze oggetto degli interventi del “Programma Caput Mundi” rinvenute nel corso degli scavi propedeutici alla realizzazione del complesso sportivo tra il 2006 e il 2009*



Nel corso delle interlocuzioni per l'avvio delle attività, l'Agenzia del Demanio e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, hanno redatto una bozza di accordo per la valorizzazione delle emergenze archeologiche dell'area che ad oggi risulta ancora in fase di sottoscrizione.  
alle

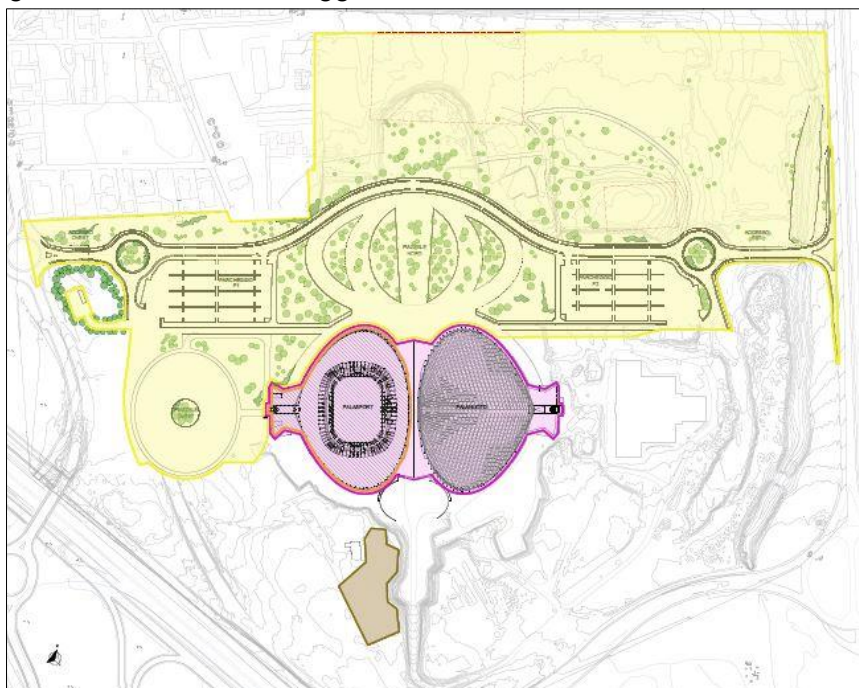


Figura 29 -Interventi Giubilari nn. 73-74-75 e Intervento Caput Mundi



Figura 30 – Immagine esemplificativa dell'intervento Caput Mundi – area archeologica a Sud-Ovest del complesso sportivo

### 3.4.1 Intervento n.73

Come sopra accennato, l'intervento realizzato ha interessato opere per la messa in sicurezza e la protezione degli elementi della struttura portante del complesso sportivo che, dall'interruzione dei lavori nel giugno 2011, erano rimasti esposti alle intemperie e che, al momento dell'assegnazione all'Agenzia del Demanio, riversavano in uno stato di degrado che non ne consentiva l'uso in sicurezza.

Le strutture basamentali oggetto di intervento sono realizzate in cemento armato. Sono prive di giunti strutturali, ad eccezione delle gradinate che sono realizzate con elementi prefabbricati posti in opera successivamente. La copertura, realizzata per il solo edificio del Palanuoto, è interamente in acciaio.



Figura 31 - Immagini della struttura di copertura prima degli interventi

Le opere si sono concluse con l'emissione del certificato di collaudo statico del complesso sportivo (depositato al sistema regionale OPENGENIO in data 08/04/2024 prot n.2024-0000470257- Posizione n° C100070/C della Direzione Regionale Lavori Pubblici - Assessorato Lavori Pubblici e Tutela del Territorio), ed hanno riguardato:

- la messa in sicurezza per verifica a punzonamento dei solai in cemento armato, attraverso l'inserimento di una piastra nervata inferiore ed in alcuni casi, una contropiastra in estradosso per incremento della armatura a flessione;
- l'integrazione dell'armatura di una singola trave a quota 3,88 nell'edificio Palanuoto;
- il rifacimento delle guaine protettive ed impermeabilizzanti precedentemente poste in opera a protezione delle strutture in c.a.;
- la protezione di tutti i nodi della struttura (circa cinquemila), con ripristino del trattamento protettivo antiruggine.



Figura 32 - Vista interna del Palanuoto

L'Intervento n.73 è stato concluso con l'emissione del collaudo tecnico-amministrativo, in atti con prot.n.344 del 29-10-2024.

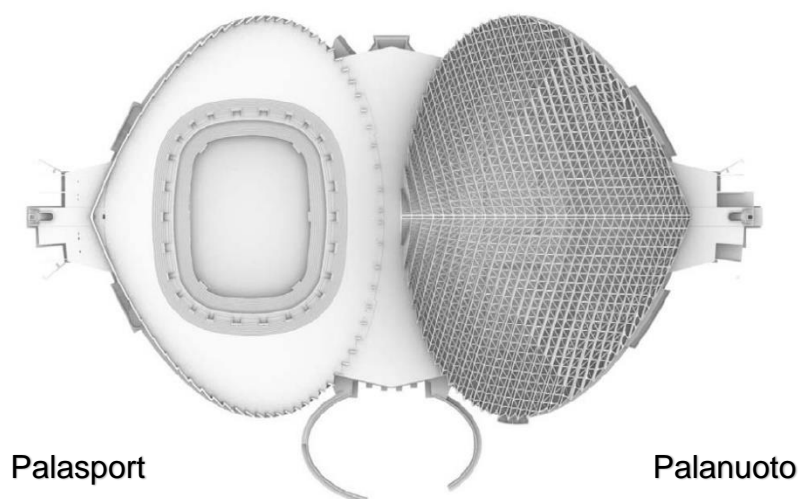
### 3.4.2 Intervento n.74

L'intervento ha riguardato la prima parziale funzionalizzazione del Palasport per consentirne l'uso ad arena scoperta. Gli elementi strutturali sono stati completati al fine di assicurare una adeguata protezione agli elementi atmosferici tramite l'aggiunta di nuovi strati funzionali ai pacchetti di finitura e di un sistema di raccolta ed evacuazione delle acque piovane nelle aree che ne risultavano sprovviste.

In alcuni casi è stato necessario l'innalzamento delle quote di progetto senza però stravolgere la percorribilità e l'abitabilità dei vani.

Al fine di consentire l'agibilità interna, sono state realizzate una parte delle partizioni interne e degli impianti originariamente previsti, sono stati completati una parte dei servizi igienici e realizzate opere per il superamento delle barriere architettoniche.





In particolare, gli interventi hanno consentito:

- l'arresto del degrado mediante opere di protezione delle strutture in c.a.;
- il completamento dei due anelli di tribune;
- la realizzazione di un ambiente accessibile ed agibile, posto al piano terra dell'edificio, completo di collegamenti, servizi e spazi funzionali adatti all'evento giubilare;
- la predisposizione di un layout architettonico "aperto" che non precluda possibili usi futuri



Figura 33 - Veduta dall'esterno

### 3.4.3 Intervento n.75

L'intervento ha riguardato la realizzazione della sistemazione del verde di buona parte delle aree a nord del complesso sportivo, dei percorsi e dei servizi annessi, nel rispetto delle linee dettate dal progetto approvato, adottando al tempo stesso i criteri di sostenibilità e limitando il più possibile le modifiche orografiche dei luoghi, con riguardo della vegetazione preesistente.

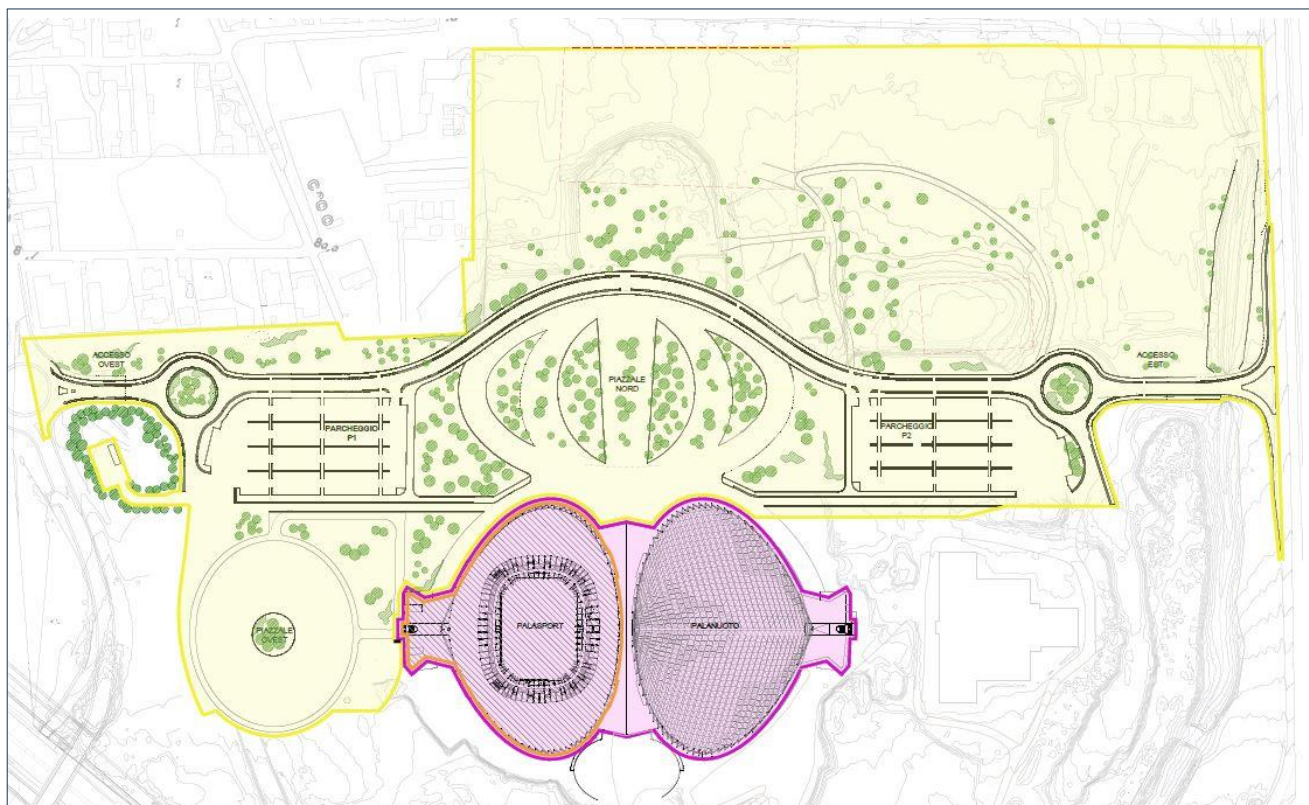


Figura 34 - In giallo, l'intervento 75

In sintesi, gli interventi hanno riguardato la realizzazione di:

- aree a verde con prato naturale;
- percorsi pedonali con pavimentazione drenante;
- accessi e viabilità carrabile (Est e Ovest);
- due aree di parcheggio (P1-P2) per un numero complessivo di circa n.600 posti auto e n.12 pullman;
- piazze pedonali ed aree di aggregazione (Nord e Ovest);
- impianti di illuminazione a servizio di tutta l'area, di fibra ottica, idrico-antincendio, di forza motrice MT/BT, di irrigazione a goccia centralizzato con acqua di recupero dalle vasche di prima pioggia, a servizio delle aree a verde

L'intervento ha previsto l'integrazione del verde e degli spazi di relazione con il complesso sportivo, secondo linee curve e sinuose più adatte all'orografia del terreno, al fine di facilitare l'accesso agli spazi di aggregazione e alle aree verdi.

Sono stati predisposti accessi situati a ovest, in corrispondenza della diramazione Roma Sud dell'autostrada A1, e ad est, in corrispondenza di via dell'Archiginnasio. È stato inoltre realizzato il tracciato viario principale che attraversa il compendio trasversalmente e che mette in collegamento i due accessi. Attraverso le due grandi rotonde diametralmente opposte che lo caratterizzano, è possibile raggiungere sia i due parcheggi P1 (lato ovest) e P2 (lato est), che la viabilità pedonale e carrabile interna al compendio, rendendo accessibile ogni parte dello stesso.

A Nord del complesso sportivo è stata realizzata una grande piazza con pavimentazione in terra stabilizzata alternata con aree verdi, in continuità con i percorsi pedonali. La pavimentazione prevista si configura come completamente drenante, comunque dotata delle linee di fognatura a servizio dei servizi igienici e da un sistema impiantistico per l'adduzione di acqua potabile.



A seguito delle esigenze manifestate dagli enti preposti per l'organizzazione e sicurezza degli eventi giubilari (protezione civile, forze dell'ordine, vigili del fuoco, sanitari, ecc.), l'intervento ha subito alcune varianti, che hanno determinato una parziale modifica di quanto previsto dal progetto approvato.

In particolare, la piazza ellittica ad ovest, originariamente destinata a playground con attrezzature per il gioco e lo sport, è stata modificata per consentirne l'uso da parte della Protezione Civile durante l'evento giubilare ed accogliere i servizi di mense da campo con relativi accessori (container frigoriferi, gruppi elettrogeni, tende, oltre al transito e sosta di mezzi pesanti). Tale modifica progettuale ha reso necessario realizzare una pavimentazione di maggiore resistenza alla circolazione di mezzi pesanti, idonea a garantire il passaggio di autocarri, oltre all'adeguamento delle reti fognarie con relativi degrassatori e due nuove linee idriche potabili per servire le cucine da campo. Nel rispetto delle previsioni del progetto approvato, tutte le superfici carrabili e pedonali sono state realizzate in materiale drenante.

Al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche, tutti i marciapiedi e le zone pedonali sono stati realizzati con pendenze inferiori al 5% e gli attraversamenti pedonali sono stati dotati di percorsi Loges per garantire la percorrenza anche agli utenti non vedenti.

Unitamente alla realizzazione dei sottoservizi, dei cavidotti e di due cabine elettriche che saranno gestiti da Areti, in qualità di fornitore di pubblici servizi, ed a fronte delle esigenze di rifunzionalizzazione del Palasport, sono stati ottimizzati i tracciati della fibra ottica, della forza motrice della MT/BT e dell'adduzione idrica-antincendio.

#### 4 MOTIVAZIONE E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI SVILUPPO

Nel marzo 2021, a seguito del trasferimento del compendio immobiliare da parte dell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata ex art.1 comma 558 della L.178/2020, e con l'intento di valutare la possibilità di attivare iniziative di valorizzazione e recupero del patrimonio trasferito, l'Agenzia del Demanio ha avviato attività utili alla ricognizione delle aree e dello stato degli immobili ivi realizzati (complesso sportivo con Palasport e Palanuoto), finalizzati alla definizione di futuri interventi per il completamento e la rifunzionalizzazione del compendio.

A seguito del DPCM del 15.12.2022, di approvazione della proposta di "Programma dettagliato degli interventi essenziali e indifferibili connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica 2025", all'Agenzia del Demanio è stato attribuito il ruolo di Soggetto attuatore e Stazione appaltante per la realizzazione degli interventi finalizzati al "completamento area eventi a Tor Vergata presso le Vele della Città dello Sport" ricompresi tra gli interventi essenziali e indifferibili di riqualificazione dei luoghi giubilari.

In questo contesto, l'Agenzia ha avviato le attività necessarie all'esecuzione degli approfondimenti tecnici finalizzati a garantire l'agibilità del complesso sportivo, provvedendo al collaudo statico delle strutture realizzate, per procedere quindi alla progettazione e successiva realizzazione di interventi per il completamento delle opere strutturali del Palasport, della viabilità di comparto e delle infrastrutture impiantistiche.

Nel marzo 2022, l'Agenzia ha inoltre sottoscritto con il Comune di Roma un Accordo per lo sviluppo degli interventi giubilari del 2025, per l'attuazione di iniziative di valorizzazione dell'area di Tor Vergata e per la definizione di un Piano Integrato ai sensi dell'art. 21 del DL n. 152/2021, nel comune intento di garantire il recupero del patrimonio immobiliare pubblico e di *"individuare soluzioni per la graduale, ma durevole, riqualificazione del contesto urbano dell'area di Tor Vergata mediante più iniziative volte al recupero, alla rifunzionalizzazione e alla rigenerazione ecosostenibile del compendio"*.

In ultimo, *"in ragione della necessità di garantire il completamento delle progettualità relative all'utilizzo del compendio sito in Roma, denominato "Città dello Sport", con l'art. 15 della L.15/2025 è stato demandato all'Agenzia del Demanio, il compito di affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione dello stesso, anche per lotti funzionali, ricorrendo, ove ne sussistano i presupposti economico-giuridici, ad iniziative di partenariato pubblico privato, da valutarsi di concerto con la Regione Lazio e il Comune di Roma Capitale.*

Come descritto ai paragrafi precedenti, lo scorso anno, a seguito dell'emissione del DPCM del 06.08.2023, sono stati avviati i lavori relativi alla realizzazione di spazi funzionali agli eventi giubilari previsti per l'estate del 2025. Le opere, ad oggi in fase di conclusione, hanno reso fruibili una parte degli spazi funzionali del Palasport e le aree esterne a nord e a ovest del complesso immobiliare.

Le opere realizzate, a fronte di un importo economico di oltre 70mln euro, hanno consentito di portare a compimento solo una parte degli interventi previsti dall'originario progetto approvato per la Città dello Sport e, in particolare, hanno interessato:

- la realizzazione del tracciato viario principale per l'attraversamento trasversale del compendio, con i relativi sottoservizi e l'impianto di illuminazione;
- la realizzazione di due grandi rotatorie diametralmente opposte su cui attestare la viabilità interna del compendio;
- la sistemazione ad area pedonale alberata di un'ampia piazza tra le aree a verde naturale e l'immobile;
- la sistemazione a verde naturale delle aree a nord del compendio con attrezzature e arredi per la fruizione, sino al confine con l'edificato;
- la realizzazione di due vaste aree a parcheggio, in corrispondenza del tracciato viario principale;



- la realizzazione di due vaste aree basamentali ad ovest e nord dell'immobile che permetteranno gli allestimenti temporanei del gruppo interforze, a servizio degli eventi giubilari;
- la realizzazione degli impianti elettrico e idrico-sanitario, il completamento delle tribune e di una parte della distribuzione interna del Palasport al fine di consentirne una seppur parziale funzionalizzazione.

Gli approfondimenti sul contesto territoriale urbano ed extraurbano, la presenza di connessioni dirette con il tessuto residenziale, universitario e degli istituti di ricerca (INFN-SPARC, ENEA, ESA-ESRIN), hanno messo in luce le potenzialità di sviluppo del compendio e delle funzioni che potranno esservi insediate per dar vita ad una nuova centralità urbana, di cerniera tra i quartieri di Tor Vergata e gli insediamenti periferici del Comune di Frascati.

Al contempo, le opere realizzate sul compendio e ancor più le risultanze delle indagini archeologiche ad esse propedeutiche, hanno dato evidenza di quanto siano complessi e onerosi gli interventi che restano ancora da avviare per il completamento delle opere previste nel progetto approvato, mostrando con chiarezza che per rafforzare il carattere di centralità urbana del compendio, alle opere già realizzate dovranno essere affiancati ulteriori interventi e funzionalità.

Pertanto, è stata predisposta la presente **Proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio di Tor Vergata** che persegue **obiettivi specifici**, come di seguito espressi e declinati in tabella, afferenti agli Assi Strategici individuati dall'Agenzia del Demanio (si veda in proposito l'Allegato n.3 della presente relazione):

- 1. accrescere la sostenibilità ambientale degli interventi** attraverso l'individuazione e l'utilizzo di sistemi tecnico-costruttivi ambientalmente sostenibili e per l'efficienza energetica di edifici e spazi aperti,
- 2. accrescere le modalità di partecipazione sociale, la fruizione e l'accessibilità del compendio** attraverso l'integrazione delle infrastrutture di compendio, nuove ed esistenti, con quelle del tessuto urbano ed extraurbano;
- 3. valorizzare gli elementi identitari architettonici, culturali e paesaggistici del compendio**, tramite interventi di valorizzazione del complesso immobiliare esistente, del paesaggio naturale e delle preesistenze archeologiche;
- 4. accrescere attrattività e vivibilità del compendio** attraverso l'allocatione di una mixité funzionale costituita da una pluralità di servizi pubblici e privati, di interesse locale o generale, da insediare nel complesso immobiliare esistente e nei nuovi edifici da realizzarsi nei diversi comparti.

ASSI	MACRO OBIETTIVO SPECIFICO		OBIETTIVI SPECIFICI	
1 2 3 4 5	1	Accrescere la sostenibilità ambientale degli interventi	1.1	ottimizzare le prestazioni energetiche e ridurre le emissioni di CO2
			1.2	garantire il comfort e la qualità ambientale
			1.3	promuovere la gestione sostenibile delle risorse (suolo, aria, acqua)
			1.4	promuovere la resilienza climatica ai cambiamenti climatici
6 7	2	Accrescere le modalità di partecipazione sociale, fruizione e l'accessibilità del compendio	2.1	garantire l'accessibilità e la sicurezza
			2.2	accrescere le modalità di fruizione e la flessibilità funzionale
			2.3	promuovere un sistema di mobilità integrato con il quartiere

			2.4	promuovere la mobilità sostenibile
			2.5	promuovere la partecipazione civica e il coinvolgimento dei portatori di interesse
8 9	3	Valorizzare gli elementi identitari architettonici, culturali e paesaggistici del compendio	3.1	salvaguardare le emergenze archeologiche
			3.2	valorizzare i caratteri storico-culturali, archeologici e paesaggistici del compendio
10	4	Accrescere attrattività e vivibilità del compendio	4.1	accrescere l'attrattività
			4.2	migliorare la vivibilità
			4.3	perseguire un alto grado di qualità architettonica

Il compendio infatti, con la riqualificazione degli immobili esistenti, la valorizzazione paesaggistica delle aree esterne anche nell'ottica di una maggiore accessibilità e fruibilità, ben si presta ad ospitare nuove funzioni pubbliche e private che potranno costituire volano per future iniziative imprenditoriali e dare vita ad una nuova centralità urbana, sostenibile per l'ambiente, la salute e il benessere della collettività, per la formazione e la ricerca tecnologica, come auspicato anche dal recente dettato normativo della L.15.2025.

Le descritte operazioni di valorizzazione dovranno essere necessariamente condotte ricorrendo alla concertazione istituzionale tra l'Agenzia del Demanio, la Regione Lazio, il Comune di Roma Capitale e la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle arti e Paesaggio di Roma, al fine di individuare le modalità operative più adeguate per favorire lo sviluppo delle progettualità necessarie alla riqualificazione e riconversione del compendio anche attraverso forme di cooperazione tra il settore pubblico e privato, in grado di convogliare e gestire gli investimenti privati necessari, creando valore sociale e stabile rigenerazione del territorio.

La proposta di sviluppo, i cui parametri urbanistici ed edilizi sono descritti in dettaglio al successivo capitolo, comporta, a parità di Superficie Utile Lorda complessiva, una modifica alla zonizzazione di Piano Particolareggiato relativamente a:

- l'introduzione di un comparto da destinare a Servizi Generali con attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (SG) ove sarà insediata la Scuola della Polizia di Stato;
- l'introduzione di tre comparti ove insediare Servizi Privati e Servizi Pubblici, di interesse locale e generale (SG/SP1; SG/SP2; SG/SP3), in luogo dell'unico comparto per soli Servizi Generali (ex SG7);
- la conversione dell'area per attrezzature universitarie all'aperto (ex VA3) in area da destinarsi a verde pubblico di simile estensione (V), per la realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione dei beni archeologici.

## 5 PROPOSTA DI SVILUPPO INTEGRATO E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO DI TOR VERGATA

La proposta di sviluppo si può configurare come variante ai richiamati comparti SG7, VA3 e P20 del Piano Particolareggiato del Comprensorio Universitario di Tor Vergata approvato con D.C.C. 44/77.

**I Comparti** descritti sono attualmente disciplinati all'art.9 delle NTA del PP con le relative Schede e Prescrizioni Specifiche (Allegato A alle NTA del PP), eccezion fatta per il comparto SG7 destinato all'attuazione di Servizi Generali:

### – **Comparto SG7**

Comparto per Servizi generali per la Città dello Sport, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9.05.2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporti per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna secondo la variante al PP per la realizzazione di un intervento funzionale allo svolgimento dei Mondiali di Nuoto del 2009;

### – **Comparto VA3**



Comparto di tipo B1, di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari, con aree destinate a svolgere funzioni universitarie le cui attività si attuano prevalentemente all'aperto, quali attività culturali, per il tempo libero e lo sport e nelle quali è pertanto ammessa un'edificabilità limitata;

– **Comparto P20**

Comparto di tipo C1, per parcheggi pubblici destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici da aggiungere a quelli previsti per le specifiche destinazioni d'uso dei comparti edificatori residenziali ed universitari.

<b>COMPARTO SG7</b>	
CITTÀ DELLO SPORT	
<b>SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>	384.738 mq
<b>VOLUMETRIE EDIFICABILI</b>	
di nuova costruzione fino ad un valore massimo di 2mc/mq Sup. comparto	769.476 mc
<b>S.U.L. REALIZZABILI</b>	
da progetto (valore massimo della SUL per $H^*=4m$ )	192.369 mq
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	
Servizi Generali per attività sportive al chiuso e all'aperto, destinate alla realizzazione della "Città dello Sport"	quota massima 100 %
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b> da progetto	1,5mq / mq di SUL
H * - Altezza convenzionale	

La scheda è caratterizzata dalle seguenti Prescrizioni Specifiche:

- questo comparto è destinato alla realizzazione della "Città dello Sport" in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 maggio 2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporti per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna;
- potranno essere costruiti volumi necessari alle funzioni previste con il limite massimo di 2 mc/mq;
- la delimitazione di aree destinate all'edificazione, al verde e ai tracciati viari interni al perimetro del comparto ha valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alla progettazione urbanistico-edilizia unitaria;
- il comparto deve intendersi funzionalmente collegato ai comparti limitrofi; pertanto, la redazione del progetto urbanistico-edilizio unitario, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, deve essere estesa ai tre comparti VA3, SG7 e P20".
- 

<b>COMPARTO VA3</b>	
CITTÀ DELLO SPORT	
<b>SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>	118.409 mq
<b>VOLUMETRIE EDIFICABILI</b>	
di nuova costruzione VOL. ( $H^*=4m$ )	20.000 mc
<b>S.U.L. REALIZZABILI</b>	
da progetto S.U.L.	5.000 mq
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	
Servizi Generali per didattica e ricerca, residenze connesse con le destinazioni ammesse, pubblici esercizi, attrezzature commerciali con superficie utile lorda massima pari a 250mq.	quota massima 100 %

PARCHEGGI PUBBLICI	
di cui nel comparto	0,6 mq/mq SUL 3.493 mq
H * - Altezza convenzionale	

La scheda è caratterizzata dalle seguenti Prescrizioni Specifiche:

- altezza massima degli edifici: 13 metri;
- le attrezzature commerciali non potranno avere superficie utile lorda complessiva superiore a 250mq;
- il comparto deve intendersi funzionalmente collegato ai comparti limitrofi; pertanto, la redazione del progetto urbanistico–edilizio unitario, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, deve essere estesa ai tre comparti VA3, SG7 e P20.

COMPARTO P20	
CITTÀ DELLO SPORT	
<b>SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>	25.925 mq
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	quota massima
Parcheggio pubblico	100 %

La scheda è caratterizzata dalle seguenti Prescrizioni Specifiche:

- il comparto deve intendersi funzionalmente collegato ai comparti limitrofi; pertanto, la redazione del progetto urbanistico–edilizio unitario, ai sensi dell'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, deve essere estesa ai tre comparti VA3, SG7 e P20.

Per l'attuazione dei comparti e la realizzazione degli insediamenti il PP prescrive inoltre il rispetto di tutte le indicazioni di cui all'art.7- Progettazione urbanistico edilizia unitaria delle NTA nonché delle prescrizioni specifiche di cui al Titolo II - Disciplina delle Zone, al Titolo III - Prescrizioni Progettuali e ambientali per gli spazi aperti pubblici e privati, al Titolo IV – Norme Progettuali e ambientali per gli insediamenti.

Il **Progetto urbanistico-edilizio per la realizzazione della Città dello Sport** in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 maggio 2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporti per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna risulta così caratterizzato:

PROGETTO URBANISTICO - EDILIZIO UNITARIO CITTÀ DELLO SPORT	
<b>SUPERFICIE DEL COMPARTO</b>	529.072 mq
<b>VOLUMETRIE EDIFICABILI</b>	
Edificio T1 di nuova costruzione	312.872 mc
Edificio T2 di nuova costruzione	20.000 mc
<b>Volumetrie totali</b>	<b>322.872 mc</b>
<b>S.U.L. REALIZZABILI</b>	
Edificio T1 di nuova costruzione	78.218 mq
Edificio T2 di nuova costruzione	5.000 mq
<b>S.U.L. totale</b>	<b>83.218 mq</b>



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		100 %
Edificio T1 - Attrezzature sportive: Servizi Generali per attività sportive al chiuso e all'aperto, per la realizzazione della "Città dello Sport"		
Edificio T2 - Attrezzature universitarie: Verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali		
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		
standard 1,5 mq/mc SUL	Parcheggi a raso	Parcheggi interrati
Parcheggio P1	20.000 mq	20.000 mq
Parcheggio P2	8.500 mq	17.000 mq
Parcheggio P3	7.800 mq	28.500 mq
Parcheggio P4	9.300 mq	
Parcheggio P5	10.000 mq	
<b>Sup.totale</b>	<b>55.600 mq</b>	<b>65.500 mq</b>

La presente **Proposta di Sviluppo** prevede la **modifica dei comparti** definiti nel Piano Particolareggiato originario, come descritti al paragrafo precedente, ed una **modifica dei seguenti elementi e parametri urbanistici** come di seguito specificato.

**1. ampliamento delle destinazioni d'uso** ammissibili con l'introduzione di:

- *destinazioni d'uso per Servizi Pubblici e Privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; per ricerca e didattica per l'intera consistenza edificabile nel sub-comparto;*  
che nel progetto approvato non risultano tra quelle presenti e che nel PP rientrano tra quelle descritte all'art.7 delle NTA, ovvero ammissibili solo per "*limitati insediamenti subordinati alle esigenze esecutive delle funzioni universitarie*" e con volumetria non eccedente il 7,5% del volume massimo realizzabile nel comparto;
- *destinazioni d'uso complementari a quelle dei servizi insediati* (quali ad esempio: residenze per il personale dipendente - custodia, guardiania ecc., per attività ristorative/bar e vendita di prodotti correlati, ecc. funzionali allo svolgimento delle attività principali ecc.),  
che nel progetto approvato sono presenti esclusivamente a servizio delle attività di didattica e ricerca nella Zona VA3, e che nel PP rientrano tra quelle descritte all'art.9 delle NTA, ovvero ammissibili solo se con superficie utile lorda non eccedente i 250mq.

**2. conferma della volumetria massima ammissibile per l'intero compendio prevista dal PP**, ovvero individuata come somma della volumetria massima consentita nel comparto SG7 (pari a 2mc/mq) e della volumetria consentita nel comparto VA3 (20.000 mc), con possibilità di incremento del 10% (art.7 delle NTA del PP), con relativa SUL convenzionale, determinata a partire dall'altezza convenzionale pari a 4 m,  
che nel progetto approvato, a fronte delle suddette potenzialità consentite dal PP, risultano pari a (312.872+20.000) 332.872 mc, con relativa SUL pari a (78.218+5.000) 83.218 mq.

**3. riduzione della dotazione di parcheggi** da garantire per la destinazione d'uso Servizi Privati riportandola a quanto previsto all'art.7 delle NTA del PP, ovvero:

- parcheggi pertinenziali pari a 1mq/10mc con possibilità di reperirne almeno il 50% nei comparti circostanti, esterni al compendio, anche in assenza di relativo progetto urbanistico edilizio unitario (art.10 NTA del PP);
  - parcheggi pubblici pari a 0,6mq/mq SUL (art.5 NTA del PP)
- che nel progetto approvato, risultano:

- parcheggi pertinenziali pari a 0,2mq/mq SUL;
- parcheggi pubblici pari a 1,5mq/mq SUL.

In merito ai parcheggi pubblici, pur avendo verificato la possibilità di reperirli entro i comparti individuati, si intende valutarne una ulteriore riduzione sia in virtù della localizzazione del compendio in zone interessate dalle infrastrutture della mobilità pubblica comunale esistente e di previsione, ma soprattutto per rafforzare la volontà di ridurre l'impatto sulle componenti ambientali di così ampie estensioni di superfici a parcheggio, a tutto vantaggio di un incremento delle superfici da destinare a Verde Pubblico più coerenti con i caratteri paesaggistici e naturalistici del compendio.

**4. incremento della superficie di verde pubblico** per standard urbanistici nei comparti di nuova edificazione, portandola a 2,1 mq/mq SUL nel Comparto SG/SP2 e a 0,4mq/mq SUL nel Comparto SG/SP3

che nel progetto approvato, è pari a 0,2 mq/mq SUL (art.5 NTA del PP);

**5. modifica delle modalità attuative per consentire di operare sia sull'intero compendio che su singoli comparti**, in modalità diretta, prevedendo in ognuno di essi la realizzazione delle relative superfici a standard urbanistico

che attualmente prevedono la redazione di un progetto urbanistico-edilizio unitario esteso all'intero compendio, da sottoporre ad approvazione preliminarmente ad ogni attività progettuale o sua variazione (art.7 NTA del PP).

La Proposta di Variante, in coerenza con la struttura del PP vigente, descrive e disciplina i nuovi comparti nelle seguenti schede.

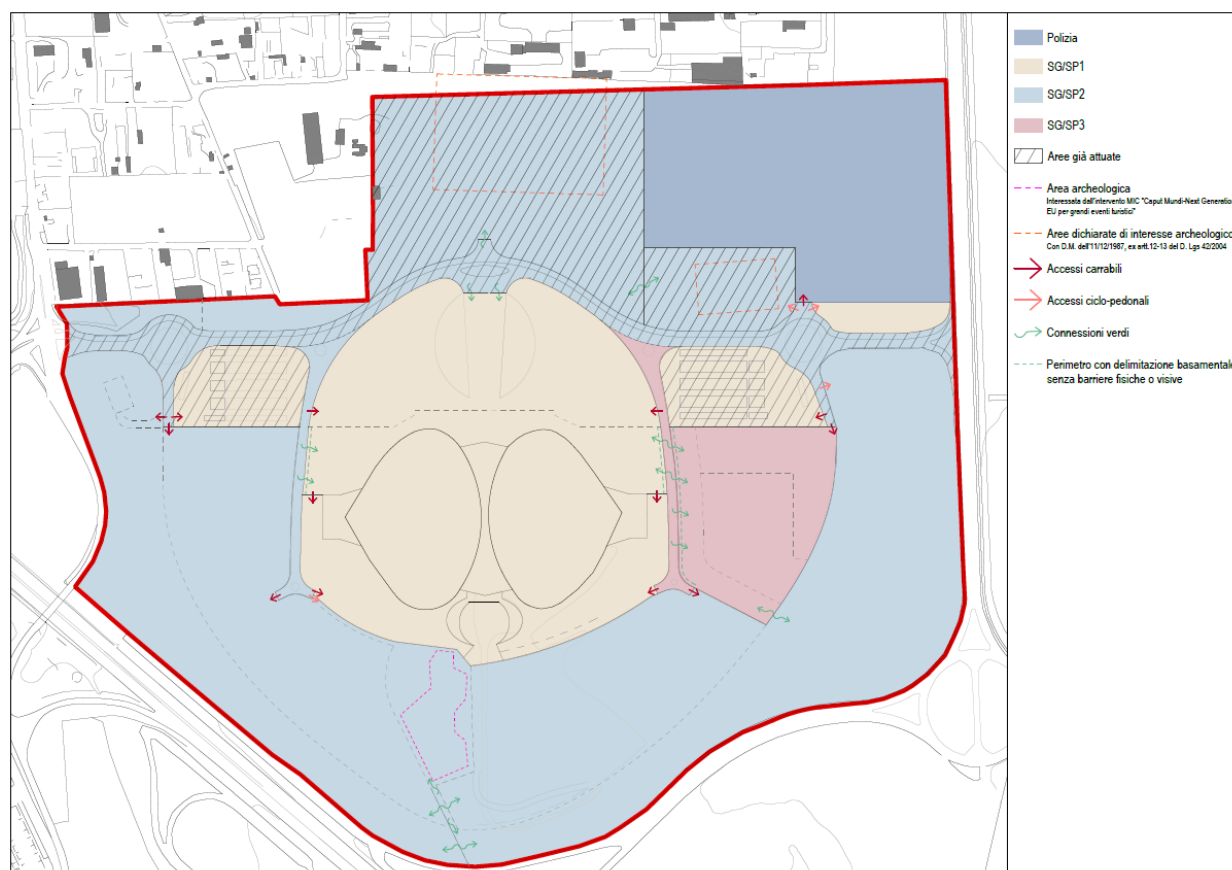


Figura 35 – Individuazione dei comparti



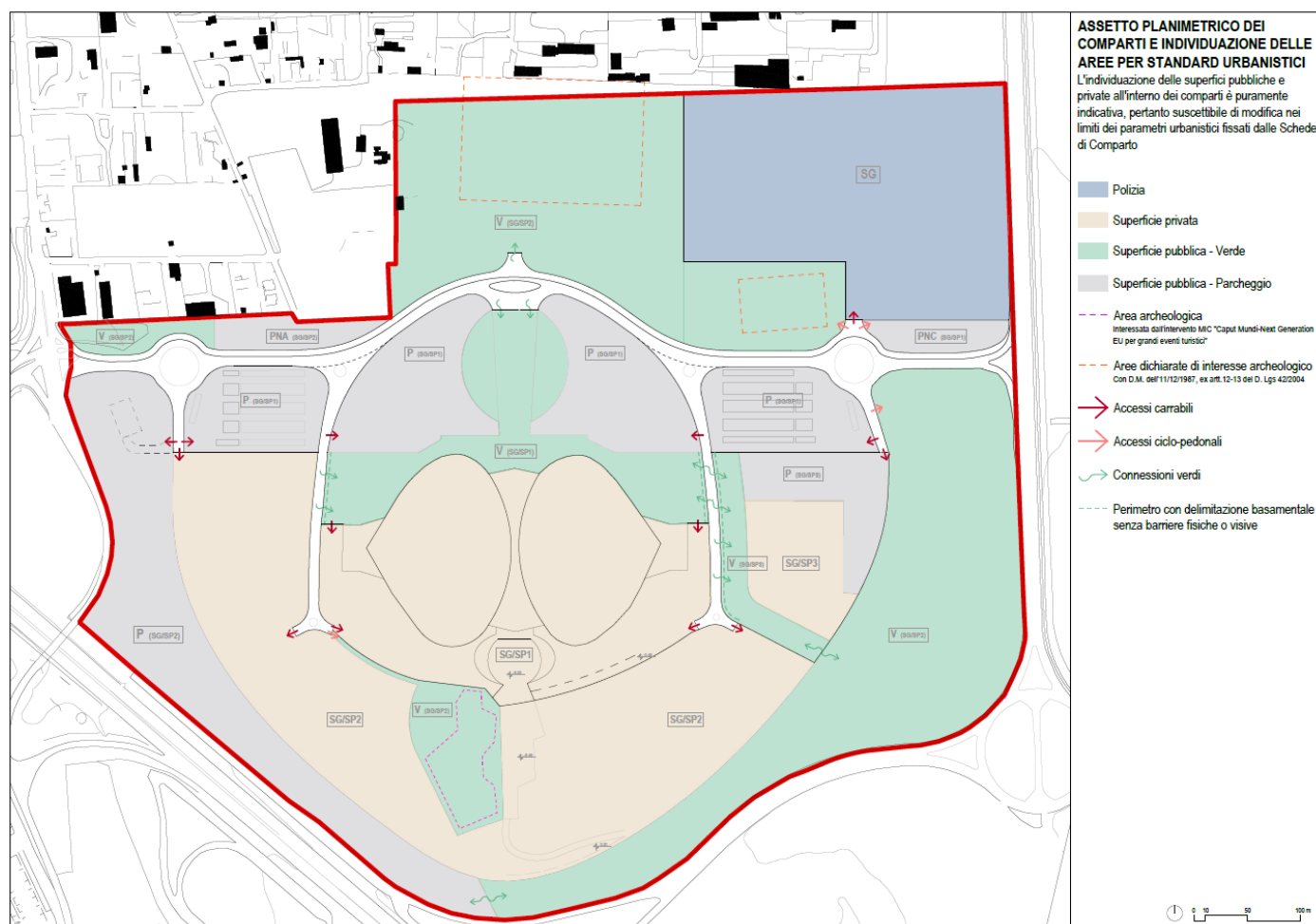


Figura 36 – Schema planimetrico di caratterizzazione dei comparti attuativi in aree pubbliche e private (indicativo non vincolante)

I parametri urbanistici relativi ad ogni singolo comparto di attuazione sono descritti nelle seguenti Schede di Comparto.

<b>COMPARTO SG</b>	<b>67.172 mq</b>
Volumetrie di nuova costruzione - Hmax: 16m	
<b>S.U.L. massima</b> <b>VOL. massimo (H**= 3,5m)</b>	35.000 mq 122.500 mc
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	quota massima
Servizi generali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza	100 %
<b>PARCHEGGI PRIVATI</b>	1mq/10mc
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	0,6mq/mq S.U.L.
<b>VERDE PUBBLICO</b>	0,2 mq/mq S.U.L.
<b>INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</b>	
L'attuazione del Comparto sarà condotta dall'Agenzia del Demanio su progetto redatto secondo le indicazioni quantitative e qualitative di cui al Quadro Esigenziale formulato dal Comando della Polizia di Stato.	
H * = Altezza convenzionale	

<b>COMPARTO SG/SP1</b>		<b>135.300 mq</b>
Volumetrie esistenti		
<b>Sub-comparto SG/SP1.a Palanuoto</b>	(superficie di comparto)	70.050 mq
	<b>S.U.L.</b>	27.565 mq
	<b>VOL. (H*= 4m)</b>	110.260 mc
<b>Sub-comparto SG/SP1.b Palasport</b>	(superficie di comparto)	74.450 mq
	<b>S.U.L.</b>	43.700 mq
	<b>VOL. (H*= 4m)</b>	174.800 mc
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>		quota massima
Servizi Generali; Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme ecc.); per eventi e spettacoli; per attività di ricerca e didattica.		100 %
<b>PARCHEGGI PRIVATI</b>		1mq/10mc
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		0,6mq/mq S.U.L.
<b>VERDE PUBBLICO</b>		0,2 mq/mq S.U.L.
<b>INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b> Le opere di completamento funzionale dell'immobile esistente potranno prevedere la suddivisione del Palasport e del Palanuoto in due unità immobiliari distinte (sub-comparto SG/SP1.a e SG/SP1.b). I Parcheggi Pubblici e le aree a Verde Pubblico di comparto comprendono le aree a Parcheggio e a Verde Pubblico già realizzate nell'ambito dei progetti giubilari, unitamente alla nuova area da destinare a Parcheggio di scambio per la Metro C come evidenziata nella Tavola di Piano, che dovrà essere realizzata a cura e spese del soggetto attuatore del comparto, prevedendone le attrezzature minime indispensabili come individuate negli elaborati di Piano Attuativo. La localizzazione delle aree pubbliche di Verde e Parcheggio rappresentata nella Tavola di Piano è indicativa e potrà variare nel rispetto delle indicazioni dimensionali sopra riportate e garantendo continuità visiva e di percorribilità tra tutte le aree Verdi Pubbliche del compendio. Le aree pubbliche dovranno essere oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale eccezion fatta per attuazioni tramite strumenti di natura concessoria, nel qual caso dovrà garantirsi l'uso pubblico con specifico atto d'obbligo notarile, almeno negli orari di apertura delle attività insediate, mantenendo a cura e spese del soggetto attuatore la loro gestione e manutenzione. La realizzazione degli spazi pubblici e delle opere di completamento dell'immobile esistente dovrà essere attuata nel rispetto delle indicazioni vincolanti di cui alle Tabelle Obiettivi-Indirizzi H * = Altezza convenzionale		

<b>COMPARTO SG/SP2</b>		<b>274.500 mq</b>
Volumetrie di nuova costruzione - Hmax: 16m		
	<b>S.U.L. massima</b>	69.000 mq
	<b>VOL. massimo (H*= 4m)</b>	276.000 mc
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>		quota massima
Servizi pubblici e privati: per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; residenziali di servizio pertinenziali alle attività principali, per attività di ricerca e didattica.		100 %
<b>PARCHEGGI PRIVATI</b>		1mq/10mc
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		0,6mq/mq S.U.L.
<b>VERDE PUBBLICO</b>		2,1 mq/mq S.U.L.
<b>INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>		



Il comparto prevede la realizzazione del tratto viario posto al confine con il comparto SG/SP1 quale diramazione del tracciato viario principale come rappresentato nella Tavola di Piano e secondo la sezione stradale ivi definita (Strada locale di Tipo F), in continuità con il tracciato stesso e mantenuto ad uso pubblico.

Nel comparto, ad integrazione delle aree a Verde Pubblico già realizzate a nord del tracciato viario principale, dovranno essere realizzate ulteriori aree da destinarsi a Verde Pubblico, poste entro una fascia di almeno 100m da via dell'Archiginnasio, per le quali dovrà essere prevista una caratterizzazione coerente con i caratteri paesaggistici e naturalistici del comparto.

Nelle aree a Verde Pubblico potrà essere consentita la realizzazione di volumetrie per funzioni di servizio (sicurezza e gestione, bar, servizi igienici) con SUL non superiore a 150 mq.

La localizzazione delle aree pubbliche di Verde e Parcheggio rappresentata nella Tavola di Piano è indicativa e potrà variare nel rispetto delle indicazioni dimensionali sopra riportate e garantendo continuità visiva e di percorribilità tra tutte le aree Verdi Pubbliche del compendio, eccezion fatta per l'area da destinare a Parcheggio di scambio per la Metro A da realizzare necessariamente secondo le indicazioni della Tavola di Piano, a cura e spese del soggetto attuatore del comparto, prevedendone le attrezzature minime indispensabili come individuate negli elaborati di Piano.

Le aree pubbliche dovranno essere oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale eccezion fatta per attuazioni tramite strumenti di natura concessoria, nel qual caso dovrà garantirsi l'uso pubblico con specifico atto d'obbligo notarile, almeno negli orari di apertura delle attività insediate, mantenendo a cura e spese del soggetto attuatore la loro gestione e manutenzione.

La realizzazione degli spazi pubblici e delle opere per i nuovi edifici dovrà essere attuata nel rispetto delle indicazioni vincolanti di cui alle Tabelle Obiettivi-Indirizzi.

H \* = Altezza convenzionale

<b>COMPARTO SG/SP3</b>		<b>27.500 mq</b>
Volumetrie di nuova costruzione - Hmax: 16m		
<b>S.U.L massima</b>		15.000 mq
<b>VOL. massimo (H*= 4m)</b>		60.000 mc
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>		quota massima
Servizi pubblici e privati: per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; residenziali di servizio pertinenti alle attività principali, per attività di ricerca e didattica.		100 %
<b>PARCHEGGI PRIVATI</b>		1mq/10mc
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		0,6mq/mq S.U.L.
<b>VERDE PUBBLICO</b>		0,4 mq/mq S.U.L.
<b>INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>		
Il comparto prevede la realizzazione del tratto viario posto al confine con il comparto SG/SP1 quale diramazione del tracciato viario principale come rappresentato nella Tavola di Piano e secondo la sezione stradale ivi definita (Strada locale di Tipo F), in continuità con il tracciato stesso e mantenuto ad uso pubblico.		
La localizzazione delle aree pubbliche di Verde e Parcheggio rappresentata nella Tavola di Piano è indicativa e potrà variare nel rispetto delle indicazioni dimensionali sopra riportate e garantendo continuità visiva e di percorribilità tra tutte le aree Verdi Pubbliche del compendio.		
Le aree pubbliche dovranno essere oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale eccezion fatta per attuazioni tramite strumenti di natura concessoria, nel qual caso dovrà garantirsi l'uso pubblico con specifico atto d'obbligo notarile, almeno negli orari di apertura delle attività insediate, mantenendo a cura e spese del soggetto attuatore la loro gestione e manutenzione.		
La realizzazione degli spazi pubblici e delle opere per i nuovi edifici dovrà essere attuata nel rispetto delle indicazioni vincolanti di cui alle Tabelle Obiettivi-Indirizzi.		
H * = Altezza convenzionale		

L'attuazione dei comparti, inoltre, dovrà essere conforme anche a tutti i parametri urbanistici ed alle grandezze urbanistico-ecologiche di seguito elencati:

- ✓ Altezza massima dei fabbricati di nuova realizzazione: 16m
- ✓ Distacchi degli edifici dal confine di comparti e sub-comparti contigui: 10m
- ✓ Distacchi dalle diramazioni autostradali: 30m
- ✓ Distacchi dalla viabilità di quartiere esterna al compendio: 20m
- ✓ Dotazione di essenze arboree (DA): 40 alberi/ha (superficie di comparto in conformità a quanto previsto dall'art.86 comma 7 delle NTA al PRG)
- ✓ Dotazione di essenze arbustive (DAR): 80 arbusti/ha (superficie di comparto in conformità a quanto previsto dall'art.86 comma 7 delle NTA al PRG)

Con riferimento agli Indici di cui all'art.5 delle NTA del PRG:

- ✓ Indice di copertura (IC): non superiore al 30% della superficie di comparto
- ✓ Indice di Permeabilità (IP): almeno il 60% della superficie di comparto (superiore a quanto previsto sia dall'art.84 comma 2 che dall'art.86 comma 7 delle NTA del PRG) e del 75% nel Comparto VA (art.85 comma 1 lett.f delle NTA del PRG).

Il tracciato di attraversamento trasversale del compendio, già realizzato, integrato con i due nuovi tratti di competenza dei comparti SG/SP2 e SG/SP3, costituirà la Viabilità di Piano, con una estensione complessiva pari a circa 24.600mq, che sarà mantenuta ad uso pubblico e garantirà l'accesso a tutti i comparti individuati nel compendio (SG, SG/SP1, SG/SP2 ed SG/SP3) e al quartiere.

Il suddetto tracciato di attraversamento trasversale, da via di Passo Lombardo a via dell'Archiginnasio, sarà integrato con la realizzazione di una pista ciclabile da realizzarsi secondo le specifiche di cui all'art.12 delle NTA del PP.

Inoltre, nella fascia pertinenziale a nord dello stesso, potrà essere oggetto di ampliamento per consentire la futura realizzazione della Metrotranvia Linea G – Termini Tor Vergata – Carli - Banca d'Italia - Scambiatore Sud, in variante rispetto al tracciato attualmente individuato.

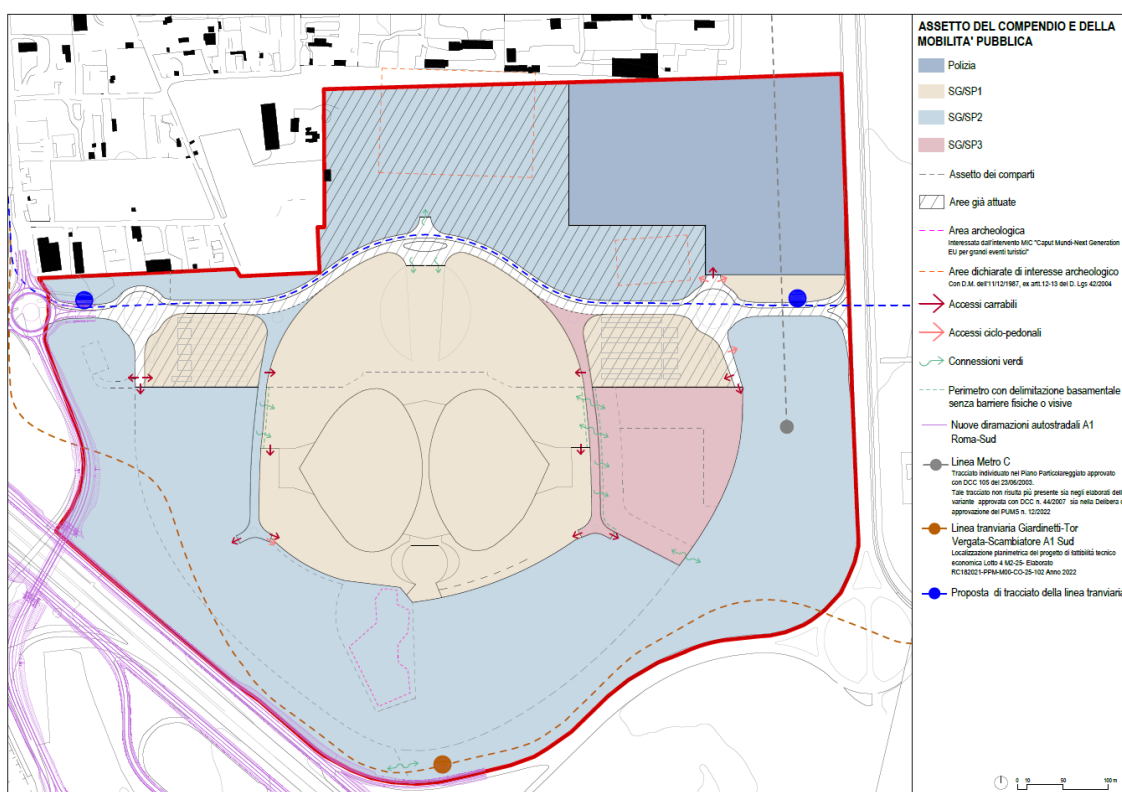


Figura 37- Viabilità esistente e di previsione e i sistemi di trasporto pubblico di previsione



I soggetti attuatori realizzeranno a propria cura e spese tutte le nuove aree pubbliche di verde, parcheggi e tracciati viari secondo le indicazioni contenute nelle schede di comparto, garantendo altresì gestione e manutenzione secondo criteri perequativi di tutte le aree pubbliche e per l'intera viabilità di compendio (sia nuove che già realizzate).

### 5.1 Precisazioni circa il dimensionamento degli standard urbanistici

Con riferimento alla quantificazione della dotazione di standard urbanistici definita nelle Schede di Comparto sopra rappresentate, sono state redatte le tabelle seguenti, che mostrano le superfici da destinarsi a Verde pubblico ed il numero di posti auto previsti dal Piano particolareggiato, dalla Variante per la Città dello Sport approvata con DCC 44/2007 e dalla presente proposta di variante.

#### INDICAZIONI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

	ST	Volume *	Indice max	SUL	H **	Verde pubblico	Standard PP	Parcheggi pubblici	Posti auto
	mq	mc	mc/mq	mq	m	mq	mq/mq SUL	mq	n
<b>SG7</b>	<b>384.738</b>	<b>769.476</b>	<b>2,00</b>	<b>192.369</b>	<b>4</b>		1,5mq/mq	288.554	14.428
<b>VA3</b>	<b>118.409</b>	<b>20.000</b>		<b>5.000</b>	<b>4</b>		0,6mq/mq	3.000	
<b>P20</b>	<b>25.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		25.925	2.000
<b>Tot.</b>	<b>529.072</b>	<b>789.476</b>		<b>197.369</b>				<b>317.479</b>	<b>15.874</b>
* Volume convenzionale ** Altezza convenzionale									

#### PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO UNITARIO CITTÀ DELLO SPORT

	ST	Volume *	SUL	H **	Verde pubblico	Parcheggi pubblici a raso	Parcheggi pubblici interrati	Posti auto
	mq	mc	mq	m	mq	mq	mq	n
<b>T1.Palanuoto</b>	<b>355.063</b>	<b>110.260</b>	<b>27.565</b>	<b>4</b>	350.000 (valutazione di massima perché non esplicitato in progetto)			
<b>T1.Palasport</b>		<b>202.612</b>	<b>50.653</b>	<b>4</b>				
<b>T2.Attr.Univ.</b>		<b>20.000</b>	<b>5.000</b>	<b>4</b>				
<b>P1</b>	<b>20.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	20.000	20.000	2.000
<b>P2</b>	<b>8.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	8.500	17.000	1.275
<b>P3</b>	<b>7.800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	7.800	28.500	1.815
<b>P4</b>	<b>9.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	9.300		465
<b>P5</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	10.000		500
<b>Tot.</b>	<b>529.072</b>	<b>332.872</b>	<b>83.218</b>		<b>350.000</b>	<b>55.600</b>	<b>65.500</b>	<b>6.055</b>

**PROPOSTA DI VARIANTE**

COMPARTI E SUB- COMPARTI	ST	Volume*	SUL	H **	Standard Verde pubblico	Verde pubblico	Standard Parcheggi Pubblico	Parcheggi pubblici	Posti auto
ID.	mq	mc	mq	m	mq/mq SUL	mq	mq/mq SUL	mq	n
<b>SG</b>	<b>67.172</b>	122.500	<b>35.000</b>	3,50	0,20	7.000	0,60	21.000	1.050
<b>SG/SP1.a - Palanuoto</b>	<b>135.300</b>	110.260	<b>27.565</b>	4,00	0,20	23.400	0,60	18.700	935
<b>SG/SP1.b - Palasport</b>		202.612	<b>50.653</b>	4,00			0,60	30.600	1.530
<b>SG/SP2</b>	<b>274.500</b>	276.000	<b>69.000</b>	4,00	2,10	145.900	0,60	41.700	2.085
<b>SG/SP3</b>	<b>27.500</b>	60.000	<b>15.000</b>	4,00	0,40	6.000	0,60	9.000	450
<b>Viabilità</b>	<b>24.600</b>								
<b>Tot.</b>	<b>529.072</b>	771.972	<b>197.368</b>			<b>182.300</b>		<b>121.000</b>	<b>6.050</b>

Accanto alle superfici di Parcheggio Pubblico, nelle aree edificabili di comparto, dovranno essere realizzate ulteriori superfici da destinare a parcheggio pertinenziale delle diverse attività insediate per una estensione massima complessiva pari a 78.250 mq.

In particolare dovranno essere garantite le seguenti superfici a parcheggio pertinenziale:

- per il comparto SG, 12.250 mq con n.612 posti auto
- per il comparto SG/SP1, 32.000 mq con n.1.600 posti auto
- per il comparto SG/SP2, 28.000 mq con 1.400 posti auto
- per il comparto SG/SP3, 6.000 mq con n.300 posti auto

per un numero totale di ulteriori n.3.912 posti auto.

Relativamente al dimensionamento degli standard per Verde Pubblico, la proposta di sviluppo ne ha previsto un incremento in ragione dei caratteri culturali e paesaggistici del compendio e del contesto di intervento. Pertanto, i correlati parametri urbanistici sono stati incrementati da 0,2 mq/mq SUL (previsione di PP) a 0,4 mq/mq SUL nel comparto SG/SP3 e a 2,1 mq/mq SUL nel comparto di estensione maggiore SG/SP2.

Tali superfici renderanno possibile la realizzazione sia di un'area naturalistica di valenza paesaggistica posta lungo il confine est del compendio in corrispondenza di via dell'Archiginnasio sia di una vasta area da destinarsi a parco urbano posta in corrispondenza del confine nord del compendio con valenza culturale e paesaggistica per la valorizzazione dei beni archeologici.

Tutte le aree a verde pubblico saranno in continuità visiva e di fruibilità garantendo quindi una vera rigenerazione del compendio ed il recupero di questi spazi alla vita collettiva e ai residenti del quartiere.



## **6 ALLEGATI**

Allegato 1: Proposta di modifica al PTPR e tavola di recepimento

Allegato 2: Relazione Archeologica

Allegato 3: Assi strategici e Obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio

## **7 ELABORATI GRAFICI**

T.01 - Localizzazione e inquadramento urbanistico

T.02 - Inquadramento territoriale e vincolistico

T.03 - Emergenze archeologiche e trincee di scavo

T.04 - Interventi giubilari

T.05 - Proposta di sviluppo

T.06 - Planovolumetrico